010003010029500016

2927

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ — Αρ. Φύλλου **30**

10 Φεβρουαρίου 1995

ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 34

Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη τις διατάξεις του άρθρου 3 του ν. 2235/94 «τροποποίηση του ν. 1703/1987 και του ν. 813/1978» (Α'. 145) με πρόταση του Υπουργού Εμπορίου αποφασίζουμε», την κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'
ΕΚΤΑΣΗ ΙΣΧΥΟΣ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ

Άρθρο 1
Προστατευόμενες δραστηριότητες
(άρθ. 8 παρ. 3 ν. 52/75, 1, 3 περ. β', 31 παρ. 1 εδ. β' ν. 813/78, 1 ν. 1229/82, 36 παρ. 2 ν. 1316/83)

1. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται οι μισθώσεις ακινήτων οι οποίες συνάπτονται για:

α. επιχείρηση σ' αυτά εμπορικών πράξεων ή για άσκηση επαγγέλματος ή δραστηριότητας που προστατεύεται από το παρόν,

β. εγκατάσταση γενικώς εκπαιδευτηρίων και παιδικών σταθμών,

γ. στέγαση κλινικών και κάθε φύσης νοσηλευτικών ιδρυμάτων,

δ. χρησιμοποίησή τους ως εντελώς απαραίτητων βοηθητικών χώρων άλλων ακινήτων, στα οποία ασκούνται οι δραστηριότητες που προβλέπονται από το παρόν άρθρο. Διακοπή της άσκησης των δραστηριοτήτων αυτών μέχρι έξι (6) μήνες δεν αίρει την προστασία που παρέχει το παρόν.

ε. στέγαση και λειτουργία φαρμακείων και φαρμακαποθηκών.

στ. στέγαση οίκων ευγηρίας.

Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται και οι μισθώσεις από αναπήρους ή τραυματίες πολέμου που ρυθμίζει το άρθρο 8 παρ. 3 του ν. 52/1975, εφόσον ο μισθωτής ή οι καθολικοί διάδοχοί του βρίσκονται στην κατοχή του μισθίου την 1η Σεπτεμβρίου 1978.

2. Σε περίπτωση μικτής χρήσης, για την υπαγωγή της μίσθωσης στις διατάξεις του παρόντος λαμβάνεται υπόψη η προέχουσα χρήση του μισθίου.

Άρθρο 2
Προστατευόμενα επαγγέλματα
(άρθ. 2 ν. 813/78, 13 ν. 834/78, 11 ν. 1229/82, 2 ν. 1861/89, 6 παρ. 2 ν. 1898/90)

1. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται και οι μισθώσεις ακινήτων οι οποίες συνάπτονται για να στεγασθούν:

α. δικηγορικά γραφεία,

β. ιατρεία,

γ. οδοντιατρεία,

δ. γραφεία διπλωματούχων μηχανικών και υπομηχανικών και εκείνων που εξομοιώνονται με αυτούς, σύμφωνα με τις σχετικές ειδικές διατάξεις,

ε. συμβολαιογραφεία,

στ. γραφεία δικαστικών επιμελητών,

ζ. κτηνιατρεία,

η. λογιστικά γραφεία,

θ. γραφεία άμισθων υποθηκοφυλακείων,

ι. αναγνωρισμένα φιλανθρωπικά ιδρύματα που υπάγονται στις διατάξεις του α.ν. 2039/1939.

2. Η παράγραφος 2 του προηγούμενου άρθρου έχει εφαρμογή και στις μισθώσεις του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 3
Χώροι διάθεσης υγρών καυσίμων
(άρθ. 9 παρ. 2-4 ν. 1229/82)

1. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται και οι μισθώσεις ή υπομισθώσεις χώρων με εγκαταστάσεις για τη διάθεση στο κοινό υγρών καυσίμων, εφόσον η μίσθωση ή υπομίσθωση αποτελεί παράλληλα προϋπόθεση για να λειτουργεί σύμβαση εμπορικής συνεργασίας μεταξύ μισθωτή και εκμισθωτή ή υπομισθωτή και υπεκμισθωτή.

2. Οι παραπάνω μισθώσεις ή υπομισθώσεις λύνονται σε κάθε περίπτωση αυτοδικαίως:

α) αν λυθεί η σύμβαση εμπορικής συνεργασίας: αα) ύστερα από καταγγελία για υπαίτια παράβαση όρου της, ββ) για λόγο προβλεπόμενο από το νόμο, γγ) από ανώτερη βία,

β) αν καταδικασθεί αμετάκλητα ο μισθωτής ή ο υπομισθωτής για οποιοδήποτε ποινικό αδίκημα σχετικό με την ελλειμματική παράδοση προϊόντων που διαπράχθηκε κατά υποτροπή με δόλο.

3. Οι διατάξεις του άρθρου αυτού εφαρμόζονται και σε συμβάσεις που υφίσταντο κατά την 17 Φεβρουαρίου 1982.

Άρθρο 4

Μη προστατευόμενες μισθώσεις

(άρθ. 3 ν. 813/78, 1 παρ. 1 ν. 1279/82, 44 παρ. 7 περ. δ ν. 1566/85, 21 ν. 1646/86, 34 ν. 1759/88, 7 ν. 1898/90, 5 παρ. 4 ν. 1900/90, 1 παρ. 1 ν. 1930/91, 55 ν. 1969/91, 40 ν. 2008/92, 27 παρ. 7 ν. 2009/92, 10 παρ. 3 ν. 2041/92, 2 παρ. 5-7 ν. 2235/94)

1. Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος:

α. οι μισθώσεις οι οποίες, κατά την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη συνάπτονται συνήθως για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει το έτος,

β. οι μισθώσεις χώρων αποκλειστικώς για διενέργεια διαφημίσεων με οποιοδήποτε τρόπο καθώς και οι μισθώσεις κοινόχρηστων χώρων για τοποθέτηση διαφημιστικών πινακίδων,

γ. οι μισθώσεις στις οποίες το μίσθιο χρησιμοποιείται ως οικοτροφείο,

δ. οι μισθώσεις χώρων εντός συνοριακών σταθμών ή περιοχών λιμένων ή αεροδρομίων,

ε. οι μισθώσεις χώρων εντός δημόσιων, δημοτικών ή κοινοτικών κήπων και αλσών που ανήκουν στο δημόσιο, τους δήμους ή τις κοινότητες,

στ. οι μισθώσεις χώρων εντός νεκροταφείων,

ζ. οι μισθώσεις ακινήτων εντός αρχαιολογικών χώρων.

η. οι μισθώσεις εντός χώρων που ανήκουν στα ανώτατα εκπαιδευτικά ιδρύματα,

θ. οι μισθώσεις ακινήτων που έχουν χαρακτηρισθεί ως διατηρητέα, οι οποίες συνάπτονται μετά την 1η Σεπτεμβρίου 1990,

ι. οι μισθώσεις σχολικών κυλικείων,

ια. οι μισθώσεις χώρων που χρησιμοποιούνται ως κυλικεία ή για την εγκατάσταση διαφημίσεων και βρίσκονται σε αθλητικά κέντρα και γυμναστήρια τα οποία αποτελούν Ν.Π.Δ.Δ. και διέπονται από τις διατάξεις του ν. 423/1976. Η ρύθμιση αυτή εφαρμόζεται και στις υφιστάμενες την 18η Σεπτεμβρίου 1986 μισθώσεις των χώρων αυτών,

ιβ. οι μισθώσεις χώρων που χρησιμοποιούνται ως κυλικεία ή για την εγκατάσταση διαφημίσεων και βρίσκονται στο Ολυμπιακό Κέντρο Αθήνας, στα δημόσια, δημοτικά ή κοινοτικά αθλητικά κέντρα. Η ρύθμιση αυτή εφαρμόζεται και στις υφιστάμενες την 18η Σεπτεμβρίου 1986 μισθώσεις των χώρων αυτών,

ιγ. οι μισθώσεις ακινήτων τα οποία αποκτώνται από την Ευρωπαϊκή Κοινότητα και τα όργανά της για τη στέγαση των υπηρεσιών της ή των υπηρεσιών των οργάνων της, ανεξαρτήτως του χρόνου σύναψης των μισθώσεων αυτών,

ιδ. οι μισθώσεις χώρων εντός του Μεγάρου Μουσικής Αθηνών,

ιε. οι μισθώσεις ακινήτων ιδιοκτησίας της Διεθνούς Έκθεσης Θεσσαλονίκης που χρησιμοποιούνται ή προορίζονται να χρησιμοποιηθούν ως εκθεσιακοί χώροι,

ιστ. οι μισθώσεις καταστημάτων διάθεσης οπωροκηπευτικών προϊόντων των Κεντρικών Λαχαναγορών Αθηνών και Θεσσαλονίκης,

ιζ. οι μισθώσεις ακινήτων, των οποίων κύριος ή εκμισθωτής είναι το ΝΠΔΔ με την επωνυμία «Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών» και που είναι αναγκαία για τη στέγαση των υπηρεσιών του, της ανώνυμης εταιρίας που έχει συσταθεί από αυτό με την επωνυμία «Εταιρεία Αποθετηρίων Τίτλων» καθώς και των υπηρεσιών της εποπτεύουσας αυτά υπηρεσίας του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας,

ιη. οι μισθώσεις ακινήτων που αποδεδειγμένα αποκτήθηκαν, αυτά ή το οικόπεδο επί του οποίου ανεγέρθηκαν, με εισαγωγή συναλλάγματος από τον εκμισθωτή, το οποίο αντιστοιχεί τουλάχιστον στα 2/3 της αξίας τους ή η αξία αυτή καλύφθηκε κατά το αυτό ποσοστό με εισαγωγή συναλλάγματος και ο μισθωτής έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου διάρκεια τουλάχιστον δώδεκα (12) ετών. Στο χρόνο αυτό συνυπολογίζεται και ο χρόνος των δικαιοπαρόχων του. Στις περιπτώσεις του εδαφίου αυτού εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των άρθρων 59 και 60 του παρόντος.

2. Μισθωτικές συμβάσεις ακινήτων, ιδιοκτησίας ασφαλιστικών οργανισμών (Ν.Π.Δ.Δ.) αρμοδιότητας Υπουργείου Υγείας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων, που υπάγονται με οποιοδήποτε τρόπο στην προστασία του παρόντος, παύουν να ισχύουν μετά την 18η Μαρτίου 1988, εφόσον ο μισθωτής δεν ασκεί ο ίδιος εκμετάλλευση στο μίσθιο. Από τις 18 Μαρτίου 1988 η μισθωτική σχέση συνεχίζεται μεταξύ του ιδιοκτήτη και του υπομισθωτή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Άρθρο 5

Ελάχιστη διάρκεια και συμβατική λύση

(άρθ. 4, 28 παρ. 1 εδ. 1 ν. 813/78, 9 παρ. 1 ν. 1229/82, 2 παρ. 8 ν. 2235/94)

1. Η μίσθωση ισχύει για εννέα (9) έτη, ακόμη και αν έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο ή αόριστο χρόνο, μπορεί όμως να λυθεί με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας.

2. Οι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται και σε μισθώσεις που έχουν συναφθεί για χρόνο μεγαλύτερο των εννέα (9) ετών.

3. Μισθώσεις ακινήτων για τη στέγαση δημόσιων εκπαιδευτηρίων επιτρέπεται να συναφθούν και για βραχύτερο χρόνο, εφόσον αυτά βρίσκονται σε κωμοπόλεις με πληθυσμό μέχρι πέντε χιλιάδων (5.000) κατοίκων.

4. Οι μισθώσεις του άρθρου 2 ισχύουν για τρία (3) έτη, ακόμη και αν έχουν συμφωνηθεί για βραχύτερο ή αόριστο χρόνο, μπορεί όμως να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας.

Άρθρο 6

Παράταση

(άρθ. 18, 19, 20 παρ. 1, 22, 28 παρ. 1 εδ. 2 ν. 813/78, 7 ν. 1219/81, 4, 10 παρ. 1 ν. 2041/92, 2 παρ. 20 ν. 2235/94)

1. Ο μισθωτής κατά τη λήξη της μίσθωσης δικαιούται να την παρατείνει μία φορά για τόσο χρόνο όσος υπολείπεται για τη συμπλήρωση δώδεκα (12) συνολικά ετών από την έναρξή της. Στις μισθώσεις του άρθρου 2 του παρόντος ο μισθωτής κατά τη λήξη της μίσθωσης δικαιούται να την παρατείνει, μία φορά, για τόσο χρόνο όσος υπολείπεται για τη συμπλήρωση τεσσάρων (4) συνολικά ετών από την έναρξή της.

2. Οι συμβαλλόμενοι κατά τη διάρκεια της μίσθωσης έχουν δικαίωμα να ορίσουν χρόνο παράτασης διαφορετικό από τον προβλεπόμενο στην προηγούμενη παράγραφο. Η σχετική συμφωνία αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Στην περίπτωση αυτή περαιτέρω παράταση δε χωρεί, αν μαζί με το συμφωνημένο χρόνο παράτασης

συμπληρώνεται χρόνος μεγαλύτερος από δώδεκα (12) έτη.

3. Το δικαίωμα παράτασης που προβλέπεται στην παρ. 1 ασκείται με έγγραφη δήλωση προς τον εκμισθωτή έξι (6) μήνες πριν από τη λήξη της μίσθωσης, αλλιώς ο μισθωτής εκπίπτει από αυτό. Στη δήλωση πρέπει να μνημονεύονται η υποχρέωση του εκμισθωτή που ορίζεται στην επόμενη παράγραφο καθώς και οι συνέπειες από την παράλειψη αυτή.

4. Ο εκμισθωτής υποχρεούται τέσσερις (4) τουλάχιστον μήνες πριν από τη λήξη της μίσθωσης να δηλώσει εγγράφως στο μισθωτή, αν αποδέχεται ή αρνείται την παράταση. Οι λόγοι της άρνησης πρέπει να αναφέρονται ειδικώς. Η παρέλευση άπρακτης της παραπάνω προθεσμίας θεωρείται ως αποδοχή της παράτασης.

5. Ο εκμισθωτής δικαιούται να αρνηθεί την παράταση, αν συντρέχει λόγος καταγγελίας κατά τα άρθρα 15, 16, 23, 25, 37, 39 έως 42 του παρόντος.

6. Αν ο μισθωτής αμφισβητεί τη βασιμότητα των λόγων άρνησης του εκμισθωτή, δικαιούται, μέσα σε αποκλειστική προθεσμία ενός μήνα από την επίδοση σ' αυτόν της άρνησης του εκμισθωτή, να ζητήσει από το δικαστήριο την αναγνώριση του αβασίμου των λόγων. Αμφισβήτηση της βασιμότητας των παραπάνω λόγων με ένσταση δεν επιτρέπεται, εκτός αν η αγωγή απόδοσης του μισθίου ασκήθηκε μέσα στην προθεσμία του προηγούμενου εδαφίου. Αν η αγωγή του πρώτου εδαφίου απορριφθεί, το μίσθιο αποδίδεται, ακόμη κι αν ασκήθηκ ε ένδικο μέσο κατά της απόφασης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

ΜΙΣΘΩΜΑ

Άρθρο 7

Καθορισμός και αναπροσαρμογή

(άρθ. 5 ν. 813/78, 1 ν. 2041/92, 71 παρ. 1 ν. 2065/92, 2 παρ. 9, 27 και 28 ν. 2235/94)

1. Το μίσθωμα κατά τη σύναψη της σύμβασης καθορίζεται ελεύθερα από τους συμβαλλομένους και αναπροσαρμόζεται κατά τα χρονικά διαστήματα και το ύψος που ορίζεται στη σύμβαση. Όρος για ποσοστιαία σταδιακή αναπροσαρμογή του μισθώματος, που συνομολογείται μετά την 1η Σεπτεμβρίου 1994, ισχύει και για χρόνο (συμβατικό ή με αναγκαστική παράταση), για τον οποίο δεν έχει προβλεφθεί σταδιακή αναπροσαρμογή, εφόσον τα μέρη δεν έχουν αποκλείσει την ισχύ του για χρόνο που δεν προβλέπεται από τη σύμβαση.

2. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει συμφωνία αναπροσαρμογής του μισθώματος ή αυτή έχει εξαρτηθεί από άκυρη ρήτρα, η αναπροσαρμογή γίνεται μετά διετία από την έναρξη της σύμβασης και καθορίζεται σε ποσοστό ετησίως όχι κατώτερο του έξι τοις εκατό (6%) της αντικειμενικής αξίας του μισθίου και για τους ακάλυπτους χώρους του τέσσερα τοις εκατό (4%) και στις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα αυτό, της αγοραίας αξίας τους, εκτός αν συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι που επιβάλλουν διαφορετική ρύθμιση και οι οποίοι πρέπει να μνημονεύονται στη σύμβαση. Η αληθινή έννοια του προηγούμενου εδαφίου είναι ότι είναι ισχυρή η τιμαριθμητική ρήτρα αναπροσαρμογής μισθώματος, η οποία περιέχεται στην μισθωτική σύμβαση, έστω και αν αυτή συμφωνήθηκε πριν από την 1 Μαΐου 1992.

3. Περαιτέρω αναπροσαρμογή του οριζόμενου κατά τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου μισθώματος γίνεται κάθε έτος και ανέρχεται σε ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) του τιμαρίθμου του κόστους ζωής, όπως αυτό έχει καθορισθεί από την Τράπεζα της Ελλάδος για τους αμέσως προηγούμενους δώδεκα (12) μήνες. Η αληθινή έννοια του προηγούμενου εδαφίου είναι ότι αυτό εφαρμόζεται και σε περίπτωση που το συμφωνημένο μίσθωμα υπερβαίνει το έξι τοις εκατό (6%) της αντικειμενικής αξίας του μισθίου, ή της αγοραίας αξίας, όπου δεν ισχύει το σύστημα αυτό.

4. Σε κάθε περίπτωση μπορεί να ζητηθεί αναπροσαρμογή του μισθώματος με τη συνδρομή του άρθρου 388 του Αστικού Κώδικα.

5. Το εκάστοτε αναπροσαρμοζόμενο μίσθωμα καθίσταται απαιτητό από την κοινοποίηση της έγγραφης όχλησης του εκμισθωτή.

Άρθρο 8

Αξία μισθίου (γενικά)

(άρθ. 8 παρ. 1–4, 6 ν. 2041/92, 71 παρ. 2 ν. 2065/92)

1. Για τον προσδιορισμό της αξίας των μίσθιων ακινήτων τα οποία υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος, λαμβάνονται υπόψη η Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.), ο Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), ο Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.), ο Συντελεστής Οικοπέδου (Σ.Ο.), ο Συντελεστής Συμμετοχής Οικοπέδου (Σ.Σ.Ο.) και ο Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ), όπως καθορίζονται από τις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδόθηκαν με βάση το άρθρο 41 του ν. 1249/1982, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 14 του ν. 1473/1984. Ειδικά ο συντελεστής εμπορικότητας λαμβάνεται υπόψη μόνο για το ισόγειο. Επίσης λαμβάνονται υπόψη οι συντελεστές θέσης, παλαιότητας και ορόφου, οι οποίοι καθορίζονται ως εξής:

α) Ο συντελεστής θέσης (Σ.θ) λαμβάνεται υπόψη, όταν το ακίνητο έχει προσόψεις σε δύο ή περισσότερες οδούς ή πρόσοψη σε πλατεία και καθορίζεται σε 1,08 για όλα τα ακίνητα και τους ακάλυπτους χώρους.

β) Ο συντελεστής παλαιότητας (Σ.παλ.) για μίσθια παλαιότητας:

αα) μέχρι και πέντε ετών σε 1,

ββ) από πέντε μέχρι και δέκα ετών σε 0,90 και

γγ) από δέκα ετών και άνω σε 0,80.

Η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται μετά δύο έτη από την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή από την τελευταία αναθεώρησή της ή από την έκδοση πράξης νομιμοποίησης για αυθαίρετα κτίσματα.

γ) ο συντελεστής ορόφου (Σ.ορ.) καθορίζεται:

Α) Υπόγειο:

αα) Όταν έχει είσοδο σε οδό, ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή αίθριο σε:

0,60 όταν ο Σ.Ε. είναι ίσος με 1,0

0,80 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 1,0 και μικρότερος ή ίσος του 2,0

1,00 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 2,0 και μικρότερος ή ίσος του 3,0

1,20 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 3,0 και μικρότερος ή ίσος του 4,0

1,50 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 4,0

ββ) Όταν έχει είσοδο από τον ισόγειο χώρο του μισθίου σε:

0,40 όταν ο Σ.Ε. είναι ίσος με 1,0

0,60 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 1,0 και μικρότερος ή ίσος του 2,0

0,80 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 2,0 και μικρότερος ή ίσος του 3,0

1,00 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 3,0 και μικρότερος ή ίσος του 4,0

1,20 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 4,0

γγ) Όταν έχει είσοδο αποκλειστικά από κλειστό κλιμακοστάσιο σε 0,40 για όλες τις περιπτώσεις.

Β) Ισόγειο:

Ο συντελεστής ορόφου για το ισόγειο καθορίζεται σε 1,0

Γ) Α' όροφος

0,90 όταν ο Σ.Ε. είναι ίσος με 1,0

1,20 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 1,0 και μικρότερος ή ίσος του 2,0

1,40 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 2,0 και μικρότερος ή ίσος του 3,0

1,50 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 3,0 και μικρότερος ή ίσος του 4,0

1,60 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 4,0

Δ) Λοιποί όροφοι:

0,80 όταν ο Σ.Ε. είναι ίσος με 1,0

1,00 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 1,0 και μικρότερος ή ίσος του 2,0

1,10 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 2,0 και μικρότερος ή ίσος του 3,0

1,20 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 3,0 και μικρότερος ή ίσος του 4,0

1,30 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 4,0.

Ειδικά για ακίνητα τα οποία έχουν ανεγερθεί με σκοπό να λειτουργήσουν μόνο ως καταστήματα (εμπορικά κέντρα) και για κτίρια γραφείων των οποίων η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί από το έτος 1985 και μετά, εφόσον και στις δύο περιπτώσεις, τα κτίρια βρίσκονται σε οικόπεδο με Σ.Ε. μεγαλύτερο του 2,0, ο συντελεστής ορόφου για όλους τους υπέρ το ισόγειο ορόφους ορίζεται σε 1,80 και για το υπόγειο σε 1,50.

2. Υπόγειο κατά την έννοια των προηγούμενων διατάξεων θεωρείται ο όροφος ή τμήμα ορόφου που έχει χαρακτηρισθεί ως υπόγειο στη σχετική άδεια της πολεοδομίας.

3. Για τον υπολογισμό της αξίας ισογείου με εσωτερικό ανοιχτό εξώστη (πατάρι) η επιφάνεια του τελευταίου προστίθεται στην επιφάνεια του ισογείου, πολλαπλασιασμένη με το 0,15.

4. Ο υπολογισμός της αξίας των κτιρίων γίνεται με τον ακόλουθο τύπο:

α) Αξία ισογείου = Τ.Ζ. Χ Σ.Ε. Χ Σ.θ. Χ Σ.ορ. Χ Σ.παλ. Χ Επιφάνεια ισογείου + (0,15 Χ Επιφ. παταριού)].

β) Αξία υπογείου = Τ.Ζ. Χ Σ.ορ. Χ Σ.παλ. Χ Επιφάνεια υπογείου

γ) Αξία υπέρ το ισόγειο ορόφων = Τ.Ζ. Χ Σ.θ. Χ Σ.ορ. Χ Σ.παλ. Χ Επιφάνεια ορόφου.

5. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και στις δίκες που ήταν εκκρεμείς την 1η Μαΐου 1992.

Άρθρο 9

Αξία ακάλυπτων χώρων

(άρθ. 5 παρ. 2 εδ. β–ε ν. 813/78, 8 παρ. 5, 6 ν. 2041/92, 71 ν. 2065/92, Α.Υ. Δικ/νης 81775/91)

1. Ακάλυπτοι χώροι είναι τα μη δομημένα οικόπεδα και τα υπαίθρια θέατρα, οι υπαίθριοι κινηματογράφοι, οι υπαίθριοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων. Στους χώρους οι οποίοι καλύπτονται κατά ποσοστό μέχρι 30% της συνολικής τους έκτασης από κτίσματα σε συνολική επιφάνεια ισογείου και ορόφων, τα κτίσματα υπολογίζονται με συντελεστή απόδοσης 6% και ο ακάλυπτος χώρος που προκύπτει από την αφαίρεση της συνολικής επιφάνειας των κτισμάτων από τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου με συντελεστή 4%. Στις περιπτώσεις που το κτίσμα καλύπτει συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη από το 30% της επιφάνειας του οικοπέδου και αναφέρεται στο συμβόλαιο και χρήση ακάλυπτου χώρου ή πυλωτής ή δώματος από το μισθωτή, εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 0,15 επί της επιφάνειας το υ ακάλυπτου χώρου. Ο συντελεστής απόδοσης και στην περίπτωση αυτή για το κτίσμα καθορίζεται 6% και για τον ακάλυπτο χώρο σε 4%.

2. Η αξία των ακάλυπτων χώρων υπολογίζεται με τον ακόλουθο τύπο:

Σ.Ο. Χ Τ.Ζ. Χ Σ.θ. Χ [Σ.Α.Ο. Χ Σ.Σ.Ο. + Κ (Σ.Ε.–1)] Χ Επιφάνεια οικοπέδου, όπου η επιφάνεια οικοπέδου λαμβάνεται σε τετραγωνικά μέτρα σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο.

Οι διατάξεις της παρούσας παραγράφου εφαρμόζονται και στις δίκες που ήταν εκκρεμείς την 1η Μαΐου 1992.

Άρθρο 10

Αξία κτιρίων ειδικών χρήσεων

(άρθ. 2 παρ. 25 εδ. 1–2 ν. 2235/94)

Η αντικειμενική αξία ειδικά των μίσθιων ακινήτων που χρησιμοποιούνται για τη στέγαση ξενοδοχείων, κινηματογράφων και θεάτρων, κλινικών, ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και ιδιωτικών οίκων ευγηρίας, σταθμών αυτοκινήτων, πρατηρίων υγρών καυσίμων και λοιπών ειδικών κτιρίων, υπολογίζεται από 1ης Σεπτεμβρίου 1994 σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών, που εκδίδονται με βάση το άρθρο 41 του ν. 1249/1982, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 14 του ν. 1473/1984 και αφορούν τον υπολογισμό της αξίας ειδικών κτιρίων. Αν το μίσθιο έχει εκμισθωθεί με εξοπλισμό, το ύψος του πρόσθετου μισθώματος για τον εξοπλισμό προσδιορίζεται ιδιαίτερα από το δικαστήριο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'

ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΧΡΗΣΗΣ – ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΣΧΕΣΗΣ – ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΠΟ ΜΗ ΔΙΚΑΙΟΥΜΕΝΟ

Άρθρο 11

Παραχώρηση χρήσης

(άρθ. 6 παρ. 1–2 ν. 813/78, 2 παρ. 1, 9 παρ. 4 εδ. α'–β', 13 ν. 2041/92)

1. Η ολική ή μερική παραχώρηση του μισθίου σε τρίτον δεν επιτρέπεται εκτός από αντίθετη συμφωνία των μερών. Επιτρέπεται πάντως μετά τριετία από τη σύναψη της μίσθωσης η παραχώρηση της χρήσης του μισθίου σε εταιρία προσωπική ή περιορισμένης ευθύνης, που θα συσταθεί με ελάχιστη συμμετοχή και του μισθωτή κατά ποσοστό 35%. Έναντι του εκμισθωτή ευθύνονται εις ολόκληρον και ο μισθωτής και η εταιρία στην οποία παραχωρήθηκε η χρήση του μισθίου. Μεταβολή των προσώπων των εταίρων με σύμβαση, εκτός από το πρόσωπο του μισθωτή, επιτρέπεται για μία φορά. Δεύτερη μεταβολή επιφέρει λύση της μίσθωσης, εκτός αν υπάρχει έγγραφη συναίνεση του εκμι-

σθωτή. Στις περιπτώσεις αυτές πρέπει να γνωστοποιείται εγγράφως στον εκμισθωτή μέσα σε προθεσμία τριάντα (30) ημερών τόσο η σύναψη των συμβάσεων όσο και τα στοιχεία εκείνων προς τους οποίους έγινε η παραχώρηση. Στις περιπτώσεις αυτές το καταβαλλόμενο μίσθωμα αυξάνεται κατά 20%.

2. Αν συναφθεί υπομίσθωση, παρά την απαγόρευση της προηγούμενης παραγράφου, ο ιδιοκτήτης ή ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση χωρίς να υποχρεούται να αποζημιώσει το μισθωτή.

3. Η παράγραφος 1 του παρόντος άρθρου εφαρμόζεται και σε παραχωρήσεις που έγιναν πριν από την 4η Μαΐου 1992. Στις περιπτώσεις αυτές η αύξηση του μισθώματος οφείλεται από την επίδοση της αγωγής.

Άρθρο 12

Μεταβίβαση μισθωτικής σχέσης

(άρθ. 6 παρ. 3–4 ν. 813/78)

1. Ο μισθωτής σε περίπτωση βαριάς νόσου του, η οποία συνεπάγεται πλήρη ανικανότητά του να συνεχίσει την επιχείρηση που ασκεί στο μίσθιο, έχει το δικαίωμα να μεταβιβάσει ολοκληρωτικά τη μισθωτική σχέση σε τρίτον μέσα σε ένα έτος από την επέλευση της νόσου. Σε περίπτωση θανάτου του μισθωτή, το δικαίωμα αυτό μπορούν να ασκήσουν ο σύζυγος ή τα τέκνα του μέσα σε ένα (1) έτος από την αποδοχή της κληρονομίας.

2. Για τη μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης απαιτείται σύμβαση μεταξύ του μισθωτή και εκείνου προς τον οποίο γίνεται η μεταβίβαση καθώς και έγγραφη αναγγελία της σύμβασης από εκείνον που μεταβιβάζει προς τον εκμισθωτή, που να περιέχει τους όρους της σύμβασης. Εκείνος που μεταβιβάζει ενέχεται εις ολόκληρον με εκείνον προς τον οποίο έγινε η μεταβίβαση για τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τη μίσθωση, οι οποίες υπήρχαν κατά το χρόνο της μεταβίβασης.

Άρθρο 13

Φαρμακεία – Φαρμακαποθήκες

(άρθ. 6 παρ. 5 ν. 813/78, 2 παρ. 2 ν. 2041/92)

Επιτρέπεται η πρόσληψη συνεταίρου και η συστέγαση φαρμακείων και φαρμακαποθηκών καθώς και η παραχώρηση του μισθίου στις εταιρίες που προβλέπονται από τα άρθρα 6 και 8 του ν. 328/1976 και τα άρθρα 7 και 8 του ν. 1963/1991 χωρίς μεταβολή στη μισθωτική σχέση. Αντίγραφο του καταστατικού της εταιρίας που συνιστάται επιδίδεται στον εκμισθωτή μέσα σε 15 μέρες από τη δημοσίευση. Σε περίπτωση αποχώρησης οποιουδήποτε από τους συνεταίρους ή αποσυστέγασης συνεχίζεται για τους φαρμακοποιούς που παραμένουν στο μίσθιο η μίσθωση με τους όρους της αρχικής συμφωνίας, και αν δεν υπάρχει συμφωνία, κατά τις διατάξεις του παρόντος.

Άρθρο 14

Μίσθωση από μη δικαιούμενο

(άρθ. 7 παρ. 2 ν. 813/78)

1. Αν η μίσθωση συναφθεί από εκμισθωτή που δεν έχει τέτοιο δικαίωμα, η μίσθωση δεσμεύει τον κύριο ή το νομέα του ακινήτου, εφόσον ο μισθωτής τελεί σε καλή πίστη κατά την σύναψη της σύμβασης και ο κύριος δε διαμαρτυρήθηκε εγγράφως προς τον μισθωτή μέσα σε τρεις (3) μήνες από τότε που έλαβε γνώση της μίσθωσης.

2. Αν το ακίνητο που μισθώθηκε είναι κληρονομικό, η προθεσμία της προηγούμενης παραγράφου αρχίζει από τη γνώση της μίσθωσης μετά την αποδοχή της κληρονομίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'

ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

1. Γενικές ρυθμίσεις

Άρθρο 15

(άρθ. 8 ν. 813/78)

Η καταγγελία της μίσθωσης επιτρέπεται για τους λόγους που προβλέπει το παρόν διάταγμα και ο Αστικός Κώδικας. Το άρθρο 66 του Εισαγωγικού Νόμου του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας εφαρμόζεται και εδώ.

2. Καταγγελία για ιδιόχρηση και ανοικοδόμηση

α. Καταγγελία για ιδιόχρηση

Άρθρο 16

Γενικά – Προϋποθέσεις

(άρθ. 9 παρ. 2 εδ. 1–3, 28 παρ. 2 ν. 813/78, 4 ν. 1229/82)

1. Ο εκμισθωτής μπορεί μετά τη λήξη του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης, και σε κάθε περίπτωση όχι προτού περάσουν τρία (3) έτη, ή ως προς τις μισθώσεις του άρθρου 2 του παρόντος δεκαοκτώ (18) μήνες από την έναρξη της μίσθωσης να καταγγείλει τη μίσθωση για την άσκηση στο μίσθιο των δραστηριοτήτων του άρθρου 1 περίπτ. α' εως γ', ή, ως προς τις μισθώσεις του άρθρου 2, των δραστηριοτήτων κατά το άρθρο αυτό από τον ίδιο, τον κύριο, τα τέκνα ή σύζυγό τους (ιδιόχρηση).

2. Παραίτηση από το δικαίωμα καταγγελίας για το λόγο αυτό επιτρέπεται.

3. Προϋπόθεση της καταγγελίας είναι η πρόθεση και η δυνατότητα ιδιόχρησης, καθώς και η άσκηση επί τριάντα μήνες του επαγγέλματος του εμπόρου ή δραστηριότητας που προστατεύεται από το παρόν.

Άρθρο 17

Άσκηση επαγγέλματος ή δραστηριότητας

(άρθ. 9 παρ. 2 εδ. 4 ν. 813/78, 4 ν. 1229/82, 2 παρ. 10, 2 παρ. 30 ν. 2235/94)

Η άσκηση του επαγγέλματος ή της δραστηριότητας που αναφέρονται στην τρίτη παράγραφο του προηγούμενου άρθρου δεν απαιτούνται:

α) Στο πρόσωπο των κατιόντων του εκμισθωτή ή του κυρίου σε περίπτωση καταγγελίας για ιδιόχρηση από αυτούς. Η αληθινή έννοια αυτής της διάταξης είναι ότι δεν απαιτείται να ασκηθεί επάγγελμα εμπόρου επί τριάντα (30) μήνες από το τέκνο, έστω και αν αυτό είναι συνιδιοκτήτης ή συνεκμισθωτής, ανεξάρτητα από το μέγεθος της μερίδας του.

β) Στην περίπτωση που το μίσθιο του οποίου επιδιώκεται με την καταγγελία η ιδιόχρηση, αποκτήθηκε αυτό το ίδιο ή το οικόπεδο πάνω στο οποίο έχει ανεγερθεί, από τον εκμισθωτή ή τα τέκνα ή σύζυγό του με αγορά με συνάλλαγμα που έχει εισαχθεί από το εξωτερικό, το οποίο αντιστοιχεί στα δύο τρίτα (2/3) τουλάχιστον της αξίας τους ή η αξία τους έχει καλυφθεί, κατά το ίδιο ποσοστό, με συνάλλαγμα που έχει εισαχθεί.

γ) Στο πρόσωπο εκείνου για τον οποίο ασκείται καταγγελία για χρήση που προβλέπεται στα άρθρα 1 παράγρα-

φος 1 περίπτ. β' και γ' και 2 του παρόντος διατάγματος, αν αυτό έχει εγγραφεί στην οικεία κατά το νόμο επαγγελματική οργάνωση ή έχει λάβει άδεια άσκησης επαγγέλματος, για όσους δεν προβλέπεται τέτοια εγγραφή.

Άρθρο 18

Κυριότητα άλλου ακινήτου

(άρθ. 11 παρ. 1 ν. 813/78, 6 ν. 1229/82, 2 παρ. 14 ν. 2235/94)

Η καταγγελία της μίσθωσης για ιδιόχρηση είναι ανίσχυρη, αν κατά το χρόνο της εκείνος που καταγγέλλει ή ο υπερού η καταγγελία είναι κύριος ολικά και άλλου ακινήτου στην περιοχή που βρίσκεται το μίσθιο, το οποίο είναι ελεύθερο ή ιδιοχρησιμοποιείται και κατάλληλο για τη χρήση για την οποία ασκήθηκε η καταγγελία ή μέσα στο τελευταίο πριν από την καταγγελία έτος έχει εκμισθώσει τέτοιο ακίνητο. Η κυριότητα άλλου ακινήτου αρκεί να συντρέχει είτε στο πρόσωπο του εκμισθωτή είτε στο πρόσωπο του υπερού η καταγγελία.

Άρθρο 19

Άσκηση αγωγής

(άρθ. 11 παρ. 2 ν. 813/78, 2 παρ. 15 ν. 2235/94)

Η καταγγελία είναι ανίσχυρη, αν μέσα σε έξι (6) μήνες από την επέλευση των αποτελεσμάτων της δεν ασκηθεί αγωγή για απόδοση του μισθίου. Στην περίπτωση αυτή νέα καταγγελία επιτρέπεται μετά την παρέλευση τριετίας από την πρώτη καταγγελία.

Άρθρο 20

Συνενωμένη χρήση

(άρθ. 11 παρ. 3 ν. 813/78, 2 παρ. 15 ν. 2235/94)

1. Στις περιπτώσεις των άρθρων 16 έως 17 δεν επιτρέπεται καταγγελία προκειμένου περί όμορων ακινήτων τα οποία μισθώθηκαν από τον ίδιο μισθωτή μαζί με άλλα συνεχόμενα ακίνητα που ανήκουν στον ίδιο ή σε άλλους κυρίους ή εκμισθωτές, για ενιαία συνενωμένη χρήση τους από το μισθωτή, αν η αφαίρεση του τμήματος που αφορά η καταγγελία κάνει κατά την κρίση του δικαστηρίου αδύνατη ή ιδιαιτέρως δύσκολη τη λειτουργία της επιχείρησης στα υπόλοιπα μίσθια.

2. Η διάταξη της προηγούμενης παραγράφου δεν εφαρμόζεται, αν η καταγγελία αφορά το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) του συνόλου της μισθωμένης επιφάνειας.

Άρθρο 21

Ανάκληση καταγγελίας

(άρθ. 11 παρ. 4 ν. 813/78, 2 παρ. 15 ν. 2235/94)

1. Στην καταγγελία της μίσθωσης για ιδιόχρηση, ο εκμισθωτής μπορεί, μέχρι την πρώτη συζήτηση της αγωγής για απόδοση του μισθίου, να ανακαλέσει την καταγγελία με μονομερή δήλωσή του προς το μισθωτή. Μεταγενέστερη ανάκληση είναι απαράδεκτη, εφόσον δε συναινεί ο μισθωτής.

2. Σε περίπτωση ανάκλησης της καταγγελίας, ο εκμισθωτής ή ο διάδοχός του στη μισθωτική σχέση χάνει το δικαίωμα να καταγγείλει πάλι τη μίσθωση για ιδιόχρηση επί μία τετραετία από την καταγγελία που ανακλήθηκε.

Άρθρο 22

Διατηρητέα

(άρθ. 11 παρ. 5 ν. 813/78, 1 παρ. 4 ν. 1930/91)

Αν ο εσωτερικός χώρος καταστήματος και ο τυχόν κινητός εξοπλισμός κηρυχθούν διατηρητέοι, ο εκμισθωτής δε χάνει τη δυνατότητα να ασκήσει τα δικαιώματά του που προβλέπουν τα άρθρα 16 έως 17, 27 έως 28, 23 παρ. 2 του παρόντος.

β. Καταγγελία για ανοικοδόμηση

Άρθρο 23

Γενικά – Προϋποθέσεις

(άρθ. 9 παρ. 3, 10 παρ. 4, 28 παρ. 2 ν. 813/78)

1. Ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση για ανοικοδόμηση του μισθίου από αυτόν ή τον κύριο του μισθίου:

α) Μετά τη λήξη του συμβατικού χρόνου, εκτός αν ο χρόνος αυτός υπερβαίνει τη δωδεκαετία, οπότε η καταγγελία της μίσθωσης μπορεί να γίνει μετά την πάροδο δώδεκα (12) ετών από την έναρξη της μίσθωσης.

β) Μετά την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης σε περίπτωση που ο συμβατικός χρόνος της μίσθωσης είναι μικρότερος από τρία έτη ή η μίσθωση έχει αόριστη διάρκεια.

γ) Μετά την πάροδο δεκαοκτώ (18) μηνών από την έναρξη της μίσθωσης, στις περιπτώσεις του άρθρου 2 του παρόντος, και αν ο συμβατικός χρόνος της μίσθωσης είναι μικρότερος από δεκαοκτώ (18) μήνες ή η μίσθωση έχει αόριστη διάρκεια.

2. Στις περιπτώσεις της προηγούμενης παραγράφου επιτρέπεται αντίθετη συμφωνία κατά την κατάρτιση της σύμβασης.

Άρθρο 24

Επίδοση άδειας

(άρθ. 9 παρ. 4 ν. 813/78, 2 παρ. 11 ν. 2235/94)

Για να επέλθουν τα αποτελέσματα της καταγγελίας, κατά το άρθρο 28 του παρόντος, εκείνος που καταγγέλλει απαιτείται να επιδώσει στο μισθωτή αντίγραφο της άδειας για ανοικοδόμηση του μισθίου του αρμόδιου πολεοδομικού γραφείου. Η επίδοση αυτή γίνεται μέχρι την πρώτη συζήτηση της σχετικής αγωγής για απόδοση του μισθίου, αλλιώς η καταγγελία είναι ανίσχυρη.

Άρθρο 25

Ακάλυπτοι χώροι

(άρθ. 9 παρ. 5 ν. 813/78)

1. Καταγγελία μίσθωσης ακάλυπτου χώρου για ανοικοδόμηση μπορεί να γίνει μετά την πάροδο του συμβατικού χρόνου, και σε κάθε περίπτωση, αφού περάσει έτος από την έναρξη της μίσθωσης, και τα αποτελέσματά της επέρχονται μετά την πάροδο μήνα από αυτήν.

2. Η διάταξη της προηγούμενης παραγράφου δεν εφαρμόζεται σε μισθώσεις ακάλυπτων χώρων για την εγκατάσταση επιχειρήσεων των οποίων η λειτουργία, από τη φύση τους, είναι αδύνατη ή ιδιαιτέρως δύσκολη μέσα σε καλυμμένους χώρους, καθώς και σε μισθώσεις ακάλυπτων χώρων που χρησιμοποιούνται από το μισθωτή για τη λειτουργία υπαίθριων κινηματογράφων ή θεάτρων.

Άρθρο 26

Προτίμηση

(άρθ. 17 ν. 813/78, 2 παρ. 19 ν. 2235/94)

Στις καταγγελίες για ανοικοδόμηση που γίνονται στο εξής, ο μισθωτής, ύστερα από δήλωσή του, προτιμάται, με ίσους όρους, απέναντι σε κάθε υποψήφιο μισθωτή στη μίσθωση χώρων του ακινήτου που ανοικοδομήθηκε και ανήκει στην κυριότητα του εκμισθωτή ή του κυρίου του, για τους οποίους αυτοί δεν έχουν αναλάβει, μέχρι να επιδοθεί η δήλωση του μισθωτή, υποχρέωση για μεταβίβασή τους με συμβολαιογραφικό έγγραφο. Οι διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 6 του παρόντος εφαρμόζονται αναλόγως και εδώ.

γ. Διατυπώσεις – Αποτελέσματα

Άρθρο 27

Διατυπώσεις

(άρθ. 10 παρ. 1–2 ν. 813/78)

1. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως και επιδίδεται στο μισθωτή.

2. Σε περίπτωση που η καταγγελία κατά τα άρθρα 16 έως 17 και 23 παρ. 1 γίνεται υπέρ του κυρίου, των τέκνων ή συζύγου τους, απαιτείται συναίνεση του κυρίου. Η συναίνεση αυτή δίνεται εγγράφως και επιδίδεται στο μισθωτή.

Άρθρο 28

Αποτελέσματα

(άρθ. 10 παρ. 3 ν. 813/78, 5 ν. 1229/82, 2 παρ. 13 ν. 2235/94)

1. Τα έννομα αποτελέσματα της καταγγελίας κατά τα άρθρα 16 έως 17 και 23 παρ. 1 επέρχονται έξι (6) μήνες μετά από αυτήν. Ειδικά στην καταγγελία για ιδιόχρηση από κατιόντες του εκμισθωτή ή κυρίου και εφόσον δε συντρέχει στο πρόσωπό τους η κατά το άρθρο 17 περίπτ. α' προϋπόθεση της άσκησης επαγγέλματος επί τριάντα (30) μήνες, τα αποτελέσματα επέρχονται δεκαοκτώ (18) μήνες από αυτή.

2. Το δικαστήριο, με αίτηση του μισθωτή, μπορεί εκτιμώντας τις ειδικές συνθήκες κάθε περίπτωσης, να παρατείνει το χρόνο που θα επέλθουν τα αποτελέσματα της καταγγελίας μέχρι έξι (6) μήνες σε καθεμία περίπτωση.

δ. Αποζημιώσεις – Επανεγκατάσταση

Άρθρο 29

Βασική αποζημίωση

(άρθ. 13 παρ. 1, 15 ν. 813/78, 7 παρ. 1 ν. 1229/82, 2 παρ. 17–18 ν. 2235/94)

1. Στην καταγγελία της μίσθωσης για το λόγο των άρθρων 16 έως 17, ο εκμισθωτής οφείλει στο μισθωτή ως αποζημίωση το κατά το χρόνο της καταγγελίας καταβαλλόμενο μίσθωμα δέκα έξι (16) μηνών και στην καταγγελία της μίσθωσης για το λόγο του άρθρου 23 παρ. 1 το κατά το χρόνο της καταγγελίας μίσθωμα δώδεκα (12) μηνών.

2. Με αιτηση του μισθωτή το δικαστήριο μπορεί να αυξήσει το ποσό της αποζημίωσης, στην καταγγελία για ιδιόχρηση μέχρι τριάντα (30) μηνιαία μισθώματα και στην καταγγελία για ανοικοδόμηση μέχρι δεκαοκτώ (18) μηνιαία μισθώματα. Η προηγούμενη αύξηση γίνεται, αφού το δικαστήριο εκτιμήσει τις ειδικές συνθήκες και ιδίως τις δαπάνες για τη μεταστέγαση του μισθωτή, το χρόνο που λειτουργεί η επιχείρηση στο μίσθιο, τις τυχόν οφειλόμενες από το μισθωτή αποζημιώσεις στο προσωπικό του από την καταγγελία της εργασιακής σχέσης, καθώς και τον υπολειπόμενο χρόνο που αυτός είχε το δικαίωμα να παραμείνει στο μίσθιο.

3. Στην καταγγελία για ιδιόχρηση με τους όρους του άρθρου 17 περίπτ. β' οι καταβαλλόμενες αποζημιώσεις κατά το παρόν άρθρο περιορίζονται στο μισό.

4. Σε περίπτωση που το μίσθιο είναι υπομισθωμένο, δικαιούχος της αποζημίωσης είναι σε κάθε περίπτωση ο μισθωτής–υπεκμισθωτής.

5. Ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να καταβάλει τις αποζημιώσεις του παρόντος άρθρου σε κάθε περίπτωση πριν από την απόδοση του μισθίου, αλλιώς ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να αρνηθεί την απόδοση.

Άρθρο 30

Όμοια χρήση

(άρθ. 13 παρ. 2 ν. 813/78, 7 παρ. 2 ν. 1229/82)

1. Η αποζημίωση κατά την πρώτη παράγραφο του προηγούμενου άρθρου στην καταγγελία για ιδιόχρηση είναι ίση με τριάντα (30) μηνιαία μισθώματα, αν ασκηθεί στο μίσθιο μέσα σε ένα (1) έτος από την απόδοσή του επιχείρηση όμοια με την ασκούμενη από το μισθωτή, εκτός αν το μίσθιο από την κατασκευή είναι προορισμένο για την ίδια χρήση.

2. Το δικαστήριο μπορεί να αυξήσει το ποσό της αποζημίωσης μέχρι σαράντα (40) μηνιαία μισθώματα με τις προϋποθέσεις της δεύτερης παραγράφου του προηγούμενου άρθρου.

Άρθρο 31

Ακάλυπτοι χώροι

(άρθ. 13 παρ. 3 ν. 813/78)

1. Στην καταγγελία της μίσθωσης ακάλυπτου χώρου ο εκμισθωτής δεν έχει υποχρέωση να καταβάλει τις αποζημιώσεις των προηγούμενων άρθρων. Η ιδιότητα του ακάλυπτου χώρου δεν παύει από το γεγονός ότι υπάρχουν πάνω σ'αυτόν πρόχειρα ή βοηθητικά κτίσματα ή κατασκευές.

2. Η διάταξη του παρόντος άρθρου δεν εφαρμόζεται σε μισθώσεις ακάλυπτων χώρων για να εγκατασταθούν επιχειρήσεις των οποίων η λειτουργία, από τη φύση τους, είναι αδύνατη ή ιδιαιτέρως δύσκολη μέσα σε καλυμμένους χώρους, καθώς και σε μισθώσεις ακάλυπτων χώρων που χρησιμοποιούνται από το μισθωτή για να λειτουργούν υπαίθριοι κινηματογράφοι ή θέατρα.

Άρθρο 32

Παράλειψη ιδιόχρησης ή ανοικοδόμησης

(άρθ. 13 παρ. 4 ν. 813/78, 8 ν. 1229/82, 10 ν. 1847/1989)

1. Ο εκμισθωτής οφείλει στο μισθωτή ως αποζημίωση:

α) Το κατά το χρόνο της καταγγελίας καταβαλλόμενο μίσθωμα τριάντα (30) μηνών, αν μέσα σε έξι (6) μήνες από την απόδοση του μισθίου στην καταγγελία για ανοικοδόμηση δεν αρχίσει τις εργασίες για να θεμελιωθεί η νέα οικοδομή και στην καταγγελία για ιδι όχρηση δε χρησιμοποιήσει το μίσθιο.

β) Το κατά το χρόνο της καταγγελίας καταβαλλόμενο μίσθωμα πενήντα (50) μηνών, αν μέσα σε μία διετία από την

απόδοση του μισθίου στις πιο πάνω περιπτώσεις εκμισθώσει αυτό ή παραχωρήσει με οποιοδήποτε τρόπο σε τρίτον τη χρήση του.

2. Δε θεωρείται παραχώρηση σε τρίτον, κατά την έννοια της προηγούμενης παραγράφου περίπτ. β', η παραχώρηση από τους συνεκμισθωτές της χρήσης ακινήτου σε προσωπική εταιρία και εταιρία περιορισμένης ευθύνης, στην οποία μετέχουν αποκλειστικά αυτοί.

3. Ο περιορισμός της πρώτης παραγράφου περίπτ. β' του παρόντος άρθρου δεν ισχύει από την ημερομηνία προκήρυξης των εκλογών ή την έναρξη της προεκλογικής περιόδου και μέχρι τη μεθεπομένη της διεξαγωγής τους, εφόσον το μίσθιο παραχωρείται σε υποψήφιο βουλευτή της περιφέρειας όπου βρίσκεται το μίσθιο, για τις εκλογικές του ανάγκες χωρίς αντάλλαγμα. Το τελευταίο αυτό βεβαιώνεται με υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και του υποψήφιου βουλευτή προς το Υπουργείο Εσωτερικών και την αρμόδια οικονομική εφορία του ιδιοκτήτη. Κατά το διάστημα αυτό αναστέλλεται η εξάμηνη προθεσμία για ιδιόχρηση που προβλέπεται από την περίπτ. α' της πρώτης παραγράφου του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 33

Περαιτέρω αποζημίωση – Επανεγκατάσταση

(άρθ. 13 παρ. 5 ν. 813/78, 8 ν. 1229/82)

1. Στις περιπτώσεις του προηγούμενου άρθρου ο μισθωτής μπορεί να ζητήσει και την αποκατάσταση καθε περαιτέρω αποδεικνυόμενης ζημίας του. Το δικαστήριο, με αίτηση του μισθωτή, διατάζει και την επανεγκατάστασή του στο μίσθιο με τους όρους της μίσθωσης που καταγγέλθηκε. Σε περίπτωση επανεγκατάστασης, ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να προσλάβει συνέταιρο.

2. Η απόφαση κατά του εκμισθωτή για παράδοση της χρήσης του μισθίου εκτελείται και κατά του παραχωρησιούχου της χρήσης. Οι διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 23 ν. 813/1978 εφαρμόζονται ανάλογα και εδώ.

Άρθρο 34

Απαλλαγή από ευθύνη

(άρθ. 13 παρ. 6 ν. 813/78)

Ο εκμισθωτής δεν έχει υποχρέωση να καταβάλει την αποζημίωση του άρθρου 32 του παρόντος:

α) Αν αποδείξει ότι η καθυστέρηση έναρξης των εργασιών για τη θεμελίωση της νέας οικοδομής ή η μη χρησιμοποίηση του μισθίου μέσα σε έξι (6) μήνες από την απόδοση οφείλονται σε γεγονός για το οποίο δεν έχει ευθύνη.

β) Αν αποδείξει ότι η μίσθωση ή η παραχώρηση σε τρίτον της χρήσης του μισθίου μέσα στη διετία έγιναν στην περίπτωση ανοικοδόμησης επειδή αυτή απαγορεύθηκε και στην περίπτωση ιδιόχρησης επειδή ο υπερού η καταγγελία έγινε μεταγενέστερα ανίκανος σε ποσοστό ανώτερο από 60% να την ασκήσει.

Άρθρο 35

(άρθ. 14 ν. 813/78)

Ο εκμισθωτής για να απαλλαγεί από την υποχρέωση αποζημίωσης κατά τη διάταξη του προηγούμενου άρθρου περίπτ. β' έχει υποχρέωση, αμέσως μόλις μάθει το λόγο που συνεπάγεται αδυναμία να ιδιοχρησιμοποιηθεί ή να ανοικοδομηθεί το μίσθιο, να ειδοποιήσει γι' αυτό εγγράφως το μισθωτή στη διεύθυνση κατοικίας που αυτός δήλωσε, καλώντας αυτόν να δηλώσει αν επιθυμεί να επανεγκατασταθεί στο μίσθιο με τους όρους της μίσθωσης που λύθηκε. Ο μισθωτής εκπίπτει από το δικαίωμα επανεγκατάστασης, αν δε δηλώσει εγγράφ ως μέσα σε τρεις (3) μήνες από την ειδοποίηση ότι επιθυμεί την επανεγκατάστασή του. Από τη δήλωση αυτή ο μισθωτής έχει υποχρέωση να καταβάλλει το μίσθωμα.

Άρθρο 36

Βιοτεχνική επιχείρηση

(άρθ. 13 παρ. 7 ν. 813/78, 7 παρ. 3 ν. 1229/82)

Στην καταγγελία μίσθωσης ακινήτου στο οποίο ασκείται βιοτεχνική επιχείρηση, ο εκμισθωτής πέρα από τις αποζημιώσεις που προβλέπονται από τα άρθρα 29 έως 33, έχει υποχρέωση να καταβάλει στο μισθωτή του και τις δαπάνες του για τη νέα ηλεκτρική εγκατάσ ταση της ίδιας δύναμης σε άλλο μίσθιο, για να συνεχισθεί η λειτουργία της επιχείρησής του. Το δικαστήριο μπορεί να διατάξει την παροχή εγγύησης ότι ο μισθωτής θα καταβάλει τις παραπάνω δαπάνες που αποδεικνύονται με εκκαθαρισμένο λογαριασμό της ΔΕΗ.

3. Καταγγελία για ιδιοκατοίκηση

Άρθρο 37

(άρθ. 9 παρ. 9 ν. 813/78, 22 ν. 1868/89, 2 παρ. 29 ν. 2235/94)

1. Σε περίπτωση που ασκείται στο μίσθιο επάγγελμα το οποίο προστατεύεται από το παρόν διάταγμα ή μικτή χρήση (επαγγελματική στέγη και κατοικία), αν ο εκμισθωτής ή ο κύριος του μισθίου, σύζυγός τους ή ενήλικο τέκνο τους δεν έχει για ένα (1) τουλάχιστ ον έτος πριν από την άσκηση του δικαιώματός του ιδιόκτητη κατοικία στην ίδια πόλη ή σε προάστιό της που να καλύπτει τις οικογενειακές ή ατομικές ανάγκες στέγασής τους, ο εκμισθωτής, ή, αν κατά τη διάρκεια του μισθωτικού χρόνου έγινε μεταβίβαση της κυ ριότητας του μισθίου, ο νέος κύριος, μπορεί να ζητήσει την απόδοση του μισθίου για ιδιοκατοίκηση, μετά την λήξη του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης, εφόσον το μίσθιο είναι κατάλληλο για κατοικία.

2. Στην περίπτωση της προηγούμενης παραγράφου:

α) Τα αποτελέσματα της καταγγελίας επέχονται οκτώ (8) μήνες μετά την επίδοσή της στο μισθωτή.

β) Ο εκμισθωτής οφείλει στο μισθωτή ως αποζημίωση το κατά το χρόνο της καταγγελίας καταβαλλόμενο μίσθωμα οκτώ (8) μηνών. Το δικαστήριο, εκτιμώντας τις περιστάσεις, μπορεί να αυξήσει την αποζημίωση μέχρι το ποσό δεκαοκτώ (18) μηνιαίων μισθωμάτων.

γ) Ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να ιδιοχρησιμοποιήσει το μίσθιο ως κατοικία του ίδιου ή των προσώπων που προαναφέρονται για χρονική περίοδο τουλάχιστον τριών (3) ετών.

δ) Αν η καταγγελία ασκείται για πολύτεκνη οικογένεια, αναπήρους, άτομα που πάσχουν από ανίατη σωματική ή πνευματική ασθένεια ή χήρες με ανήλικα τέκνα, το δικαστήριο, εκτιμώντας τις περιστάσεις, έχει το δικαίωμα να μειώσει το ποσό της αποζημίωσης ή το χρόνο που θα επέλθουν τα αποτελέσματα της καταγγελίας.

3. Κατά τα άλλα εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος διατάγματος. Τα ίδια ισχύουν και για τις αγωγές που ασκήθηκαν με βάση τη διάταξη του άρθρου 3 ν. 1861/1989.

4. Η αληθινή έννοια του άρθρου 4 του ν. 1953/1991 είναι ότι με αυτό δεν έχει καταργηθεί το παρόν άρθρο.

4. Καταγγελία για δημιουργία κύριας κατοικίας

Άρθρο 38

(άρθ. 4 ν. 1953/91, 1 παρ. 2 ν. 1962/91, 9 παρ. 1 ν. 2041/92)

1. Μισθώσεις ακινήτων που υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος διατάγματος, ενώ από την κατασκευή τους προορίζονται για κατοικία, εξαιρούνται από τις διατάξεις για την αναγκαστική παράταση της διάρκειας τους και μπορούν να καταγγελθούν από τον εκμισθωτή, αφού λήξει η συμβατική διάρκειά τους, όχι όμως πριν παρέλθει εξαετία από την έναρξή τους, αν ο εκμισθωτής δηλώσει εγγράφως προς το μισθωτή ότι μέσα σε έξι μήνες από την απόδοση του μισθίου αυτό θα επισκευαστεί, ώστε να μπορεί να χρησιμοποιηθεί ή να εκμισθωθεί ως κύρια κατοικία. Στην περίπτωση αυτή απαγορεύεται η εκμίσθωση πάλι για επαγγελματική στέγη τουλάχιστον επί μία (1) τριετία. Η μισθωτική σχέση για τις νέες μισθώσεις αυτών των ακινήτων διαμορφώνεται ελεύθερα.

2. Σε περίπτωση που δε θα τηρηθούν οι παραπάνω όροι από τον εκμισθωτή, εφαρμόζονται ανάλογα τα άρθρα 32 παρ. 1-2, 33 έως 34 του παρόντος διατάγματος.

3. Τα αποτελέσματα της καταγγελίας κατά το παρόν άρθρο επέρχονται μετά την πάροδο έξι (6) μηνών από αυτήν. Το δικαστήριο μπορεί, με αίτηση του μισθωτή, εκτιμώντας τις ειδικές συνθήκες της κάθε περίπτωσης, να παρατείνει το χρόνο που θα επέλθουν τα αποτελέσματα της καταγγελίας μέχρι τρεις (3) μήνες. Μέχρι τότε καταβάλλεται το μίσθωμα που προσδιορίζεται από τις ισχύουσες διατάξεις.

4. Καταγγελίες που έχουν γίνει μέχρι τις 3 Σεπτεμβρίου 1991 ή μέχρι την 1 Μαΐου 1992 σύμφωνα με την παρ. 1 του παρόντος άρθρου καθίστανται ανίσχυρες και οι αποφάσεις που έχουν εκδοθεί δεν εκτελούνται, εκτός από τις διατάξεις τους για τα έξοδα.

5. Καταγγελία για κατεδάφιση ετοιμορρόπου

Άρθρο 39

(άρθ. 9 παρ. 1 ν. 813/78)

Ο εκμισθωτής μπορεί οποτεδήποτε να καταγγείλει εγγράφως πριν από τρεις μήνες τη μίσθωση, εφόσον το μίσθιο κρίθηκε αρμοδίως ετοιμόρροπο και κατεδαφιστέο κατά μεγάλο και ουσιώδες μέρος του.

6. Καταγγελία για πτώχευση του μισθωτή

Άρθρο 40

(άρθ. 9 παρ. 7 ν. 813/78)

Ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα να καταγγείλει εγγράφως τη μίσθωση πριν από τρεις (3) μήνες, αν ο μισθωτής κηρυχθεί σε πτώχευση με τελεσίδικη απόφαση. Ο εκμισθωτής έχει το ίδιο δικαίωμα από τη δημοσίευση της απόφασης που κηρύσσει το μισθωτή σε πτώχευση με αίτησή του.

7. Καταγγελία για εγκατάσταση υπηρεσιών

Άρθρο 41

(άρθ. 9 παρ. 8 ν. 813/78, 10 ν. 1229/82, 2 παρ. 12 ν. 2235/94)

1. Δήμος ή κοινότητα και τα εξαρτώμενα από αυτούς νομικά πρόσωπα, ιδρύματα και επιχειρήσεις μπορούν μετά τη λήξη του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης να καταγγείλουν αυτή τη μίσθωση, εφόσον το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί για να εγκατασταθούν και να λειτουργήσουν γενικώς οι υπηρεσίες τους. Για την εφαρμογή αυτής της παραγράφου κάθε δήμος ή κοινότητα λογίζεται σαν ένα και το ίδιο πρόσωπο μαζί με τα εξαρτώμενα από αυτόν δημοτικά ή κοινοτικά νομικά πρόσωπα, ιδρύματα και επιχειρήσεις είτε η καταγγελία γίνεται από τον οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης είτε από το νομικό πρόσωπο, ίδρυμα ή επιχείρηση.

2. Η διάταξη της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζεται αναλόγως και για το δημόσιο και τα νομικά πρόσωπα δημόσιου δικαίου.

3. Σε κάθε περίπτωση που δε θα πραγματοποιηθεί η στέγαση των υπηρεσιών μέσα σε ένα (1) χρόνο από την απόδοση του μισθίου, ο μισθωτής έχει δικαίωμα επανεγκατάστασης και αποζημίωσης.

8. Καταγγελία από ΟΤΑ για δημιουργία πρασίνου, κ.λ.π.

Άρθρο 42

(άρθ. 9 παρ. 6 ν. 813/78)

1. Στις μισθώσεις ακάλυπτων χώρων που ανήκουν κατά κυριότητα σε δήμους ή κοινότητες χωρεί καταγγελία μετά τη λήξη του συμβατικού χρόνου, εφόσον με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου που εγκρίνεται από τον αρμόδιο νομάρχη, κριθούν ως χώροι για να δημιουργηθούν πράσινο, πλατείες ή εγκαταστάσεις ψυχαγωγίας των κατοίκων των περιοχών των δήμων και κοινοτήτων ή για ανοικοδόμηση.

2. Στις περιπτώσεις της προηγούμενης παραγράφου τα έννομα αποτελέσματα της καταγγελίας επέρχονται μετά την πάροδο τριών (3) μηνών από αυτή. Στις καταγγελίες αυτές εφαρμόζονται αναλόγως και οι διατάξεις των άρθρων 32 παρ. 1-2 και 33 έως 34 του παρόντος διατάγματος.

9. Καταγγελία από το μισθωτή

Άρθρο 43

(άρθ. 12 ν. 813/78, 3 ν. 2041/92)

Ο μισθωτής μπορεί μετά την πάροδο διετίας από την έναρξη της σύμβασης να καταγγείλει τη μίσθωση. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα αποτελέσματά της επέρχονται μετά την πάροδο έξι (6) μηνών από αυτή. Στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής οφείλει στον εκμισθωτή ως αποζημίωση το καταβαλλόμενο κατά το χρόνο της καταγγελίας μίσθωμα τεσσάρων (4) μηνών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ'

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 44

Εφαρμογή Αστικού Κώδικα

(άρθ. 29 ν. 813/78)

Οι μισθώσεις του παρόντος διατάγματος, εφόσον δεν ορίζεται κάτι άλλο σ' αυτό, διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους και τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα.

Άρθρο 45

Παραίτηση από δικαιώματα

(άρθ. 24 ν. 813/78)

Η παραίτηση οποιουδήποτε από τα μέρη από τα δικαιώματα του παρόντος κατά την κατάρτιση της μίσθωσης είναι άκυρη, εφόσον το παρόν δεν ορίζει διαφορετικά.

Άρθρο 46

Ανάρτηση πινακίδων – Επισκέψεις του μισθίου

(άρθ. 16 ν. 813/78)

1. Ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα έξι μήνες πριν από τη λήξη της μίσθωσης να αναρτά στο μίσθιο πινακίδα για την εκμίσθωση του ακινήτου μετά τη λήξη της μίσθωσης. Στην πινακίδα πρέπει να ορίζεται από πότε το ακίνητο προσφέρεται για μίσθωση.

2. Ο μισθωτής έχει την υποχρέωση έξι μήνες πριν από τη λήξη της μίσθωσης να επιτρέπει την επίσκεψη του ακινήτου στους ενδιαφερόμενους για τη μίσθωσή του. Ο χρόνος και οι λοιποί όροι των επισκέψεων καθορίζονται από τα μέρη και σε περίπτωση που δεν υπάρχει συμφωνία από το δικαστήριο.

3. Ο μισθωτής έχει δικαίωμα επί έξι (6) μήνες από την αποχώρησή του από το μίσθιο να αναρτά σ' αυτό πινακίδα με τη νέα εγκατάστασή του.

Άρθρο 47

Παραγραφή

(άρθ. 27, 33 παρ. 1 ν. 813/78, 2 παρ. 22 ν. 2235/94)

1. Οι αξιώσεις για αποζημίωση από το παρόν διάταγμα υπόκεινται σε πενταετή παραγραφή που αρχίζει από το τέλος του έτους που γεννήθηκε η αξίωση και είναι δυνατή η δικαστική επιδίωξή της.

2. Η κατά το άρθρο 33 παρ. 1 αξίωση για επανεγκατάσταση υπόκειται σε ετήσια παραγραφή, που αρχίζει από τότε που γεννήθηκε και είναι δυνατή η δικαστική επιδίωξή της.

3. Το άρθρο 27 του ν. 813/1978, όπως ίσχυε την 1η Σεπτεμβρίου 1978 εφαρμόζεται και στις αξιώσεις που είχαν γεννηθεί και δεν είχαν παραγραφεί μέχρι τότε.

Άρθρο 48

Δικονομικές διατάξεις

(άρθ. 25 ν. 813/78, 9 παρ. 3 ν. 2041/92, 2 παρ. 23 ν. 2235/94)

1. Κάθε διαφορά από τη μίσθωση που ρυθμίζεται από το παρόν διάταγμα υπάγεται στην αρμοδιότητα του μονομελούς πρωτοδικείου ή του ειρηνοδικείου, ανάλογα με το ποσό του καταβαλλόμενου μισθώματος, κατά τις διακρίσεις των άρθρων 14 παρ. 1 εδ. β' και 16 αριθ.1 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. Στην αρμοδιότητα των πιο πάνω δικαστηρίων υπάγονται και οι διαφορές από παρεπόμενες συμβάσεις της μίσθωσης, καθώς και εκείνες από τα άρθρα 601 του Αστικού Κώδικα και 23 του ν. 813/1978. Οι διαφορές από τα προηγούμενα εδάφια εκδικάζονται κατά τη διαδικασία των άρθρων 647 έως 662 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

2. Το άρθρο 69 του Κ.Πολ.Δ. εφαρμόζεται στις περιπτώσεις απόδοσης του μισθίου για οποιαδήποτε αιτία.

3. Στις μισθώσεις που υπάγονται στο παρόν διάταγμα δεν επιτρέπεται αίτηση ενώπιον του Αρείου Πάγου για να ανασταλεί η εκτέλεση απόφασης στην περίπτωση που έχει διαταχθεί απόδοση του μισθίου για καθυστέρηση καταβολής του μισθώματος από δυστροπία.

Άρθρο 49

Συνέχιση εκκρεμών υποθέσεων

(άρθ. 34 ν. 813/78)

1. Υποθέσεις που ήσαν εκκρεμείς και δεν είχαν συζητηθεί κατά την 1η Σεπτεμβρίου 1978 συνεχίζονται ενώπιον των δικαστηρίων στα οποία είχαν εισαχθεί ή παραπεμφθεί και εκδικάζονται με τη διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 48 παρ. 1 του παρόντος.

2. Οι υποθέσεις που είχαν συζητηθεί μέχρι την 1η Σεπτεμβρίου 1978 εξακολουθούν να δικάζονται με βάση τις δικονομικές διατάξεις που ίσχυαν μέχρι να εκδοθεί αμετάκλητη απόφαση.

Άρθρο 50

Κατάργηση εκκρεμών δικών, μη εκτέλεση αποφάσεων

Εκκρεμείς δίκες για απόδοση μισθίων έχουν καταργηθεί και δικαστικές αποφάσεις που διατάζουν έξωση δεν εκτελούνται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 31 παρ. 2 ν. 813/1978, 13 ν. 1229/1982, 1 παρ. 3 ν. 1930/1991, 3 παρ. 2 ν.1962/1991, 9 παρ. 4 εδ. γ ' ν. 2041/1992.

Άρθρο 51

Αναστολή εκτέλεσης εξωστικής απόφασης δημόσιων εκπαιδευτηρίων

(άρθ. 1 ν.δ. 516/70)

1. Δικαστικές αποφάσεις που διατάζουν το Ελληνικό Δημόσιο να αποδώσει ή παραδώσει το μίσθιο ακίνητο το οποίο χρησιμοποιείται απ' αυτό ως εκπαιδευτήριο, σχολείο ή νηπιαγωγείο, δεν εκτελούνται κατά τη διάρκεια του σχολικού έτους κατά το οποίο επιδόθηκ ε η σχετική επιταγή προς εκτέλεση, εκτός αν η απόδοση διατάζεται για καθυστέρηση του μισθώματος. Η διάρκεια του σχολικού έτους καθορίζεται από τις κείμενες διατάξεις.

2. Το μονομελές πρωτοδικείο του τόπου στον οποίο βρίσκεται το ακίνητο, ύστερα από αίτηση του δημοσίου, δικάζοντας με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων, μπορεί να αναστέλλει την αναγκαστική εκτέλεση των δικαστικών αποφάσεων που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο και μετά τη λήξη του σχολικού έτους και μέχρι το τέλος του αμέσως επόμενου διδακτικού έτους, εφόσον κατά την κρίση του καθίσταται αδύνατη ή άκρως δυσχερής η μίσθωση από το δημόσιο άλλου ακινήτου που να πληροί τις ανάγκες της εξωθ ούμενης υπηρεσίας.

3. Η κατά την προηγούμενη παράγραφο απόφαση του μονομελούς πρωτοδικείου είναι οριστική και δεν υπόκειται σε κανένα τακτικό ή έκτακτο ένδικο μέσο.

Άρθρο 52

Υποχρεώσεις Δ.Ο.Υ.

(άρθ. 26 ν. 813/78, 2 παρ. 21 ν. 2235/94)

Σε δίκες επί διαφορών του παρόντος νόμου, οι προϊστάμενοι των Δ.Ο.Υ. υποχρεούνται να χορηγούν στους έχοντες έννομο συμφέρον, αποκλειστικά για δικαστική χρήση, αντίγραφο συμβάσεων μίσθωσης και βεβαιώσεις για το ύψος της αντικειμενικής αξίας μισθίων α κινήτων, όπου δε δεν ισχύει το σύστημα αυτό, συγκριτικά στοιχεία της αγοραίας αξίας τους, δικαιούμενοι να ζητήσουν υπεύθυνη δήλωση για την αποκλειστικότητα της δικαστικής χρήσης.

Άρθρο 53

Ειδικές περιπτώσεις αναπροσαρμογής μισθώματος

(άρθ. 7, 8 παρ. 6 ν. 2041/92, 71 παρ. 2 ν. 2065/92)

1. Στις περιπτώσεις που το αναπροσαρμοζόμενο μίσθωμα υπερβαίνει το διπλάσιο του καταβαλλόμενου, το πέρα του διπλασίου οφείλεται κατά 50% μετά πάροδο εξαμήνου από την κοινοποίηση της έγγραφης όχλησης του εκμισθωτή και το υπόλοιπο μετά παρέλευση έτους από αυτήν. Επί αναπροσαρμογής που έγινε με βάση το άρθρο 2 του ν. 1962/1991 το πέραν του διπλασίου ποσό και μέχρι του τετραπλασίου οφείλεται από 1ης Μαΐου 1992 και το υπόλοιπο από 1ης Νοεμβρίου 1992.

2. Μισθώσεις που παρατείνονται κατά το άρθρο 58 παρ. 12 του παρόντος όπως και κάθε ισχύουσα σύμβαση αν δεν υπάρχει ειδική συμφωνία των μερών, υπόκεινται σε αναπροσαρμογή του μισθώματος σύμφωνα με τις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 7 του παρόντος και μέσα στα όρια της προηγούμενης παραγράφου.

3. Οι διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και στις δίκες που ήταν εκκρεμείς την 1η Μαΐου 1992.

4. Τα μισθώματα αναπροσαρμόσθηκαν εκτάκτως με τα άρθρα 30 παρ. 2 ν. 813/1978, 2 ν. 1962/1991, 15 ν. 2018/1992 και Α.Υ.Δ. 81775/16.9.1991.

Άρθρο 54

Ειδικές περιπτώσεις αναστολής αναπροσαρμογής

(άρθ. 2 παρ. 24, 25 εδ. 3 και 26 ν. 2235/94)

1. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες η αντικειμενική αξία του μισθίου, όπως αυτή υπολογίζεται σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 7 του παρόντος, έχει μειωθεί πριν από την 1η Σεπτεμβρίου 1994, δεν εφαρμόζεται η παράγραφος 3 του άρθρου 7 του παρόντος για ετήσια αύξηση του μισθώματος μέχρις ότου το μίσθωμα που προκύπτει από τη νέα αντικειμενική αξία μαζί με τις ετήσιες αυξήσεις της ίδιας παραγράφου υπερβεί το κατά την 1η Σεπτεμβρίου 1994 διαμορφωμένο ήδη μίσθωμα.

2. Αν το μίσθωμα των ακινήτων του άρθρου 9 του παρόντος (κτίρια ειδικών χρήσεων) που έχει διαμορφωθεί κατά την 1η Σεπτεμβρίου 1994 με εφαρμογή του ποσοστού 6% της αντικειμενικής αξίας σύμφωνα με το άρθρο 8 ν. 2041/92, είναι σύμφωνα με το άρθρο 9 του παρόντος μεγαλύτερο από αυτό που προκύπτει από τον τρόπο υπολογισμού που προβλέπεται από το άρθρο 9 του παρόντος, δεν εφαρμόζεται η παράγραφος 3 του άρθρου 7 του παρόντος για ετήσια αύξηση του μισθώματος μέχρις ότου το μίσθωμα της παρούσας παραγράφου μαζί με τις ετήσιες αυξήσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 7 του παρόντος, υπερβεί το κατά την 1η Σεπτεμβρίου 1994 διαμορφωμένο ήδη μίσθωμα.

3. Δικαστικές αποφάσεις, που διατάζουν την απόδοση μισθίου για τις περιπτώσεις των παραγράφων 1 και 2 του παρόντος άρθρου λόγω μη καταβολής του μισθώματος και δεν έχουν εκτελεσθεί μέχρι την 1η Σεπτεμβρίου 1994, δεν εκτελούνται αν ο μισθωτής μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από την ημερομηνία αυτή καταβάλει όλα τα οφειλόμενα μισθώματα και τη δικαστική δαπάνη.

Άρθρο 55

Καταγγελίες

(άρθ. 31 παρ. 3, 32, 33 παρ. 2-3 ν. 813/78, 12 ν. 1229/82, 1 παρ. 3 ν. 1930/91)

1. Καταγγελίες που έγιναν μέχρι την 21 Ιουλίου 1978, διέπονται ως προς τις ουσιαστικές προϋποθέσεις και τα έννομα αποτελέσματά τους από τις διατάξεις οι οποίες ίσχυαν κατά το χρόνο που έγιναν.

2. Στις καταγγελίες για ιδιόχρηση, οι οποίες ανακλήθηκαν μέχρι την έναρξη ισχύος του ν. 813/1978, δε χωρεί νέα καταγγελία για τον ίδιο λόγο απέναντι στον ίδιο μισθωτή επί μία τετραετία από την έναρξη ισχύος του ν. 813/1978.

3. Στις μισθώσεις που υπάρχουν κατά την έναρξη ισχύος του ν. 813/1978 χωρεί καταγγελία από τον δικαιούμενο σ' αυτήν, για ανοικοδόμηση ή ιδιόχρηση του μισθίου, εφόσον πέρασε ο συμβατικός χρόνος.

4. Μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 1979 αναστέλλεται η εκτέλεση δικαστικών αποφάσεων για έξωση, που εκδόθηκαν με βάση την παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 52/1975 και δεν έχουν εκτελεστεί μέχρι την έναρξη ισχύος του ν. 813/1978.

5. Οι διατάξεις του τρίτου εδαφίου της παρ. 2 του άρθρου 9 καθώς και των παρ. 1, 2, 4 και 5 του άρθρου 13 ν. 813/1978, όπως τροποποιούνται με το άρθρο 12 ν. 1229/1982, εφαρμόζονται και στις καταγγελίες για ιδιόχρηση που έγιναν μέχρι την έναρξη ισχύο ς του άρθρου 12 ν. 1229/1982, εφόσον ο μισθωτής βρίσκεται στη χρήση του μισθίου.

6. Οι παράγραφοι 1 και 2 του άρθρου 11 του ν. 813/1978, όπως ίσχυε την 1η Σεπτεμβρίου 1978, εφαρμόζονται και στις καταγγελίες που έγιναν μέχρι τότε.

7. Η παράγραφος 7 του άρθρου 9 του ν. 813/1978 εφαρμόζεται και στις πτωχεύσεις που ήταν εκκρεμείς την 1η Σεπτεμβρίου 1978.

8. Καταγγελίες μισθώσεων που αναφέρονται στο άρθρο 31 παρ. 1 έως 2 του ν. 813/1978 για λήξη του χρόνου των μισθώσεων, οι οποίες έγιναν μέχρι την 1η Σεπτεμβρίου 1978 είναι ανίσχυρες, εφόσον ο μισθωτής βρίσκεται στη χρήση του μισθίου την 1η Σεπτεμβρίου 1978.

9. Οι καταγγελίες μισθώσεων διατηρητέων κτιρίων που ασκήθηκαν με βάση τη διάταξη της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του ν. 1898/1990 είναι ανίσχυρες.

Άρθρο 56

Καταγγελίες για δημόσια ωφέλεια

(άρθ. 33-34 ν. 1406/83, 33 παρ. 4 ν. 1473/84, 4 ν. 1861/89)

1. Κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του ν. 813/1978, όπως κατά την έναρξη του ν. 1406/1983 έχει συμπληρωθεί ή τροποποιηθεί, το δημόσιο, οι διαχειριστές δημόσιων κτημάτων, τα ν.π.δ.δ. και οι δήμοι και οι κοινότητες μπορούν μέχρι 31 Δεκεμβρίου 1989 ν α καταγγείλουν, εφόσον έχει λήξει η συμβατική τους διάρκεια, τις μισθώσεις των ακινήτων που τους ανήκουν κατά κυριότητα ή που τους έχουν παραχωρηθεί κατά χρήση από το δημόσιο ή άλλο ν.π.δ.δ. με σκοπό να χρησιμοποιηθεί ο όλος χώρος για να δημιουργηθεί άλσος ή πλατεία ή για ανάλογη χρήση στη διάθεση του κοινού ή για να αξιοποιηθεί ο χώρος στα πλαίσια χρήσης γης που εχει εγκριθεί από το αρμόδιο υπουργείο ή για άλλη δημόσια ωφέλεια. Για το κύρος της

καταγγελίας αρκεί να αναφέρεται στο σχετικό έγγραφο ο λόγος που τη δικαιολογεί κατά το προηγούμενο εδάφιο.

2. Οι εκμισθωτές που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο οφείλουν να καταβάλουν ως αποζημίωση στους μισθωτές ποσό ίσο με τα μισθώματα δώδεκα (12) μηνών. Η λύση της μίσθωσης επέρχεται τρεις (3) μήνες μετά την επίδοση της καταγγελίας και την πραγμ ατική προσφορά της αποζημίωσης στον κάθε μισθωτή.

3. Αν ο μισθωτής αρνείται να αποδώσει το μίσθιο, διατάζεται η αποβολή του από το αρμόδιο μονομελές πρωτοδικείο κατά τη διαδικασία των άρθρων 648 έως 662 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

4. Στην περίπτωση της παρ. 1 του παρόντος άρθρου, αν οι εργασίες κατεδάφισης δεν έχουν αρχίσει μέσα σε ένα χρόνο από την απόδοση όλων των μίσθιων χώρων στο δημόσιο ή τα ν.π.δ.δ., η καταγγελία ανατρέπεται και ο μισθωτής έχει δικαίωμα επανεγκατάστασης με τους όρους της μίσθωσης που καταγγέλθηκε.

5. Οι αγωγές για την άσκηση των δικαιωμάτων που προβλέπονται στην προηγούμενη παράγραφο εκδικάζονται κατά τη διαδικασία του άρθρου 48 παρ. 1 του παρόντος διατάγματος.

Άρθρο 57

Προστασία υπομισθώσεων

(άρθ. 35 ν. 813/78)

Υπομισθώσεις που υφίστανται νομίμως κατά την 1η Σεπτεμβρίου 1978, διέπονται από τις διατάξεις του παρόντος.

Άρθρο 58

Αναγκαστικές παρατάσεις της διάρκειας των μισθώσεων

(άρθ. 28 παρ. 3 ν. 813/78)

1. Μισθώσεις του άρθρου 2 του ν. 813/78 που έληγαν μέχρι 31.8.1978 ή έληγαν οπωσδήποτε μέχρι 31.8.1981, παρατείνονται μέχρι 31.8.1981.

(ν.1219/1981)

2. Μισθώσεις ακινήτων που καταστράφηκαν από πυρκαγιά, οι οποίες αναφέρονται στο ν. 1219/1981, παρατείνονται και ρυθμίζονται σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που ορίζει ο νόμος αυτός.

(άρθ. 30 παρ. 1, 31 παρ. 1 εδ. β' ν. 813/78, 7 ν. 1219/1981)

3. Μισθώσεις υπαγόμενες στο ν. 813/1978 (ΦΕΚ 137 Α) που έληγαν μέχρι 31.8.1978 ή έληγαν οπωσδήποτε μέχρι 31.8.1984, παρατείνονται μέχρι 31.8.1984.

(άρθ. 30 παρ. 3 ν. 813/78, 1 ν. 1417/1984)

4. Μισθώσεις υπαγόμενες στο ν. 813/1978 (ΦΕΚ 137 Α) που έληγαν σύμφωνα με τη σύμβαση ή το νόμο μέχρι 31.8.1986 παρατείνονται μέχρι την ημερομηνία αυτή.

(άρθ. 4 ν. 1598/1986)

5. Μισθώσεις υπαγόμενες στο ν. 813/1978 (ΦΕΚ 137 Α) που έληγαν σύμφωνα με τη σύμβαση ή το νόμο μέχρι 31.12.1987 παρατείνονται μέχρι την ημερομηνία αυτή.

(άρθ. 16 ν. 1738/1987)

6. Μισθώσεις υπαγόμενες στο ν. 813/1978 (ΦΕΚ 137 Α) που έληγαν σύμφωνα με τη σύμβαση ή το νόμο μέχρι 31.8.1989 παρατείνονται μέχρι την ημερομηνία αυτή, με την επιφύλαξη του άρθρου 4 παρ. 1 του ν. 813/78.

(άρθ. 1 ν. 1861/1989)

7. Μισθώσεις υπαγόμενες στο ν. 813/1978 (ΦΕΚ 137 Α) που έληγαν σύμφωνα με τη σύμβαση ή το νόμο μέχρι 31.8.1990 παρατείνονται μέχρι την ημερομηνία αυτή, με την επιφύλαξη του άρθρου 4 παρ. 1 του ν. 813/78.

(άρθ. 6 παρ. 1 ν. 1898/1990)

8. Μισθώσεις υπαγόμενες στο ν. 813/1978 (ΦΕΚ 137 Α) που έληγαν σύμφωνα με τη σύμβαση ή το νόμο μέχρι 31.8.1991 παρατείνονται μέχρι την ημερομηνία αυτή, με την επιφύλαξη του άρθρου 4 παρ. 1 του ν. 813/78.

(άρθ. 1 παρ. 1 ν. 1962/1991, Α.Υ. Δικαιοσύνης 13992/1992 (ΦΕΚ 132 Β)

9. Μισθώσεις υπαγόμενες στο ν. 813/1978 (ΦΕΚ 137 Α) και στο άρθρο 4 παρ. 1 του ν. 1953/1991 (ΦΕΚ 96 Α) που έληγαν σύμφωνα με τη σύμβαση ή το νόμο μέχρι 30.4.1992 παρατείνονται μέχρι την ημερομηνία αυτή, με την επιφύλαξη του άρθρου 4 παρ. 1 του ν. 81 3/78.

(άρθ. 5 παρ. 1 ν. 2041/92, 2 παρ. 2 ν. 2235/94)

10. Μισθώσεις αναφερόμενες στα άρθρα 1 και 2 του ν. 813/1978, οι οποίες σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 1962/1991 και την 13992/1992 απόφαση του Υπουργού Δικαιοσύνης (ΦΕΚ 132 Β) έληγαν στις 30.4.92, παρατείνονται αυτοδικαίως, με την επιφύλαξη των διατ άξεων του άρθρου 59 του παρόντος ως ακολούθως:

α. μέχρι την 31 Αυγούστου 1995, αν ο μισθωτής έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου χρονικό διάστημα τουλάχιστον τριάντα (30) ετών,

β. μέχρι την 31 Αυγούστου 1996, αν ο μισθωτής έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου χρονικό διάστημα τουλάχιστον είκοσι (20) ετών,

γ. μέχρι την 31 Αυγούστου 1997, αν ο μισθωτής έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου χρονικό διάστημα τουλάχιστον δώδεκα (12) ετών.

(άρθ. 5 παρ. 2 ν. 2041/92)

11. Ως χρόνος παραμονής στη χρήση του μισθίου, κατά την έννοια της προηγούμενης παραγράφου, νοείται ο συνολικός συμπληρούμενος στο πρόσωπο του μισθωτή, ανεξαρτήτως του είδους της συμβάσεως. Στο χρόνο αυτό συνυπολογίζεται και ο χρόνος των τυχόν δικαι οπαρόχων.

(άρθ. 5 παρ. 3 ν. 2041/92, 2 παρ. 3 ν. 2235/94)

12. Μισθώσεις που κατά τη σύμβαση και το άρθρο 5 του παρόντος λήγουν από 1.5.1992 έως 31.8.1997 παρατείνονται αυτοδικαίως μέχρι την ημερομηνία αυτή.

(άρθ. 5 παρ. 4 ν. 2041/92)

13. Οι μισθώσεις των παραγράφων 10 και 12 του άρθρου αυτού διέπονται εφεξής από τις διατάξεις του παρόντος. Ειδικές συμφωνίες για λύση της μίσθωσης ή για σύντμηση του χρόνου της, που έχουν καταρτισθεί εγκύρως μέχρι 1.5.1992, διατηρούνται σε ισχύ.

(άρθ. 5 παρ. 5 ν. 2041/92)

14. Οι διατάξεις των παραγράφων 10 έως 13 του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και στις υπομισθώσεις που υφίσταντο νομίμως κατά την 1.5.1992.

Άρθρο 59

(άρθ. 6 ν. 2041/92)

1. Στις μισθώσεις των παραγράφων 10 και 12 του προηγούμενου άρθρου ο εκμισθωτής δικαιούται να αρνηθεί την παράταση, εφόσον ο μισθωτής κατά την 4η Μαΐου 1992 έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου διάρκεια δέκα (10) ετών. Η άρνηση γίνεται με έγγραφη δήλωση που επιδίδεται στο μισθωτή εντός έξι (6) μηνών από την 1η Μαΐου 1992. Στην περίπτωση αυτή η μίσθωση λήγει την 30 Απριλίου 1993.

2. Στις περιπτώσεις της προηγούμενης παραγράφου ο

εκμισθωτής οφείλει ως αποζημίωση το τριπλάσιο ποσό που ορίζεται στο άρθρο 29 παρ. 1 για την καταγγελία για ιδιόχρηση. Οι διατάξεις του άρθρου 29 παρ. 5 έχουν ανάλογη εφαρμογή.

3. Αν ο εκμισθωτής δεν ασκήσει την αγωγή απόδοσης εντός έξι (6) μηνών από τη λήξη, η άρνηση της παράτασης θεωρείται ότι δεν επέφερε αποτελέσματα.

4. Στην περίπτωση άρνησης της παράτασης, αν ο μισθωτής δηλώσει εγγράφως εντός μηνός από την επίδοση της άρνησης ότι προσφέρει μίσθωμα τουλάχιστον 10% της αντικειμενικής αξίας του μισθίου ετησίως και ο εκμισθωτής αποδεχθεί την προσφορά, καταρτίζεται νέα μίσθωση που αρχίζει την 1η Μαΐου 1993 και διέπεται κατά τα λοιπά από τις διατάξεις του παρόντος. Αν ο εκμισθωτής ανταπαντήσει εντός μηνός αρνούμενος την προσφορά, η μίσθωση λήγει κατά την παρ. 1 και ο εκμισθωτής οφείλει ως αποζημίωση το διπλάσιο της οριζόμενης στην παρ. 2. Η παράλειψη ανταπάντησης θεωρείται ως αποδοχή.

5. Η άρνηση του εκμισθωτή να παραταθεί περαιτέρω η μίσθωση, καθώς και η προσφορά μισθώματος τουλάχιστον 10% της αντικειμενικής αξίας εκ μέρους του μισθωτή, σύμφωνα με τις παραγράφους 1 και 4 αυτού του άρθρου, γίνεται εγγράφως και δεν ανακαλείται.

6. Αν το καταβαλλόμενο μίσθωμα είναι τουλάχιστον το 10% της αντικειμενικής αξίας, η διάταξη αυτού του άρθρου δεν έχει εφαρμογή.

7. Στις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα της αντικειμενικής αξίας ισχύει η αγοραία αξία.

Άρθρο 60

Αποκατάσταση άυλης εμπορικής αξίας

(άρθ. 5 παρ. 6 ν. 2041/92, 2 παρ. 4 ν. 2235/94)

1. Σε περίπτωση απόδοσης μισθίου λόγω λήξης της μίσθωσης σύμφωνα με τις παραγράφους 10 έως 14 του άρθρου 58 και σε κάθε περίπτωση λήξης της μίσθωσης λόγω συμπλήρωσης δωδεκαετίας, ο εκμισθωτής οφείλει στο μισθωτή για την αποκατάσταση της άυλης εμπορι κής αξίας ποσό ίσο με το καταβαλλόμενο κατά το χρόνο της λήξης μίσθωμα δώδεκα (12) μηνών.

2. Το δικαστήριο, εκτιμώντας τις ειδικές συνθήκες, μπορεί, ύστερα από αίτηση του μισθωτή, να αυξήσει το ποσό της προηγούμενης παραγράφου έως το ισόποσο δεκαέξι (16) μηνιαίων μισθωμάτων.

3. Ο εκμισθωτής υποχρεούται να καταβάλει την αποζημίωση του παρόντος άρθρου πριν από την απόδοση του μισθίου, αλλιώς ο μισθωτής δικαιούται να αρνηθεί την απόδοση.

Άρθρο 61

Περιορισμός χρήσης μισθίου

(άρθ. 5 παρ. 7 ν. 2041/92, 2 παρ. 4 ν. 2235/94)

1. Επί μία διετία μετά την απόδοση του μισθίου λόγω λήξης της μίσθωσης, απαγορεύεται στον εκμισθωτή να ιδιοχρησιμοποιήσει ή εκμισθώσει το μίσθιο για την ίδια δραστηριότητα που ασκούσε ο μισθωτής στο μίσθιο, εκτός αν το μίσθιο είναι ακίνητο ειδικά πρ οορισμένο για αυτή τη χρήση.

2. Σε περίπτωση παράβασης της απαγόρευσης της προηγούμενης παραγράφου, ο εκμισθωτής οφείλει στο μισθωτή αποζημίωση ίση με το καταβαλλόμενο κατά την απόδοση μίσθωμα εικοσιτεσσάρων (24) μηνών.

Άρθρο 62

(άρθ. 2 παρ. 16 ν. 2235/94)

Οι παράγραφοι 1 και 2 του άρθρου 20 εφαρμόζονται αναλόγως και στις περιπτώσεις που λήγει η μίσθωση σύμφωνα με το άρθρο 58 παρ. 10 και 12 και τα άρθρα 60 και 61 του παρόντος.

Άρθρο 63

Μισθώσεις Ε.Ο.Τ.

(άρθ. 6 ν. 2206/94, 2 παρ. 31 ν. 2235/94)

Οι παρατάσεις μισθώσεων ακινήτων ιδιοκτησίας του Ε.Ο.Τ. οι οποίες αποφασίσθηκαν και υπογράφησαν από τα αρμόδια όργανα του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού κατά τους μήνες Αύγουστο, Σεπτέμβριο, Οκτώβριο και Νοέμβριο 1993, χωρίς να έχει λήξει η συμβατι κή διάρκεια των αρχικών μισθώσεων, είναι άκυρες και οι διοικητικές πράξεις που εκδόθηκαν για την έγκριση και τη σύναψή τους ανακαλούνται αυτοδικαίως με απόφαση του οργάνου που τις έχει εκδώσει. Η αληθινή έννοια της προηγούμενης παραγράφου είναι ότι σ τη διάρκεια των μισθώσεων που ρυθμίζει περιλαμβάνεται και η αναγκαστική παράταση του συμβατικού χρόνου.

Άρθρο 64

Αρμοδιότητα Υπουργείου Εμπορίου

(άρθ. 2 παρ. 1 ν. 2235/94)

Από 1ης Σεπτεμβρίου 1994 η αρμοδιότητα για τις εμπορικές και επαγγελματικές μισθώσεις ανήκει στο Υπουργείο Εμπορίου.

Άρθρο 65

Κωδικοποίηση διατάξεων

(άρθ. 3 ν. 2235/94)

1. Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται μετά από πρόταση του Υπουργού Εμπορίου, επιτρέπεται η κωδικοποίηση σε ενιαίο κείμενο των διατάξεων για τις εμπορικές μισθώσεις και των μεταγενέστερων διατάξεων που άμεσα ή έμμεσα τροποποιούν ή συμπληρώνουν αυτές.

2. Κατά την κωδικοποίηση επιτρέπεται η μεταβολή της σειράς των άρθρων, παραγράφων και εδαφίων, η διαγραφή, σύμπτυξη ή προσθήκη νέων άρθρων, ως και οποιαδήποτε αναγκαία φραστική μεταβολή χωρίς αλλοίωση της έννοιας του ισχύοντος κειμένου.

Άρθρο 66

Καταργούμενες διατάξεις

(άρθ. 36 ν. 813/78)

Από την έναρξη ισχύος του ν. 813/1978 (1.9.1978) καταργούνται: α) το ν.δ. 1230/1972 «περί εμπορικών μισθώσεων», β) ο ν. 52/1975 «περί τροποποιήσεως και αναστολής της ισχύος διατάξεων του ν.δ. 1230/1972 «περί εμπορικών μισθώσεων», γ) ο ν. 406/1976 »περί αναστολής λήξεως εμπορικών μισθώσεων και τροποποιήσεως διατάξεων του ν.δ. 1230/1972 «περί εμπορικών μισθώσεων και του ν.δ. 52/1975 κ.λ.π.» και δ) οι παρ. 3 και 6 του άρθρου 1 του ν.δ. 159/1969 «περί ρυθμίσεως θεμάτων αφορώντων τας Κεντρικάς Λαχ αναγοράς Αθηνών και Θεσσαλονίκης και περί κυρώσεως πράξεων του Υπουργικού Συμβουλίου.»

Άρθρο 67

Έναρξη ισχύος

1. Το παρόν διάταγμα αρχίζει να ισχύει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

2. Οι κατ' ιδία διατάξεις ισχύουν από την έναρξη ισχύος τους, όπως αυτή αναφέρεται στα νομοθετήματα που κωδικοποιούνται με το παρόν.

3. Σε περίπτωση νοηματικής διαφοράς επικρατεί το αρχικό κείμενο της διάταξης που κωδικοποιήθηκε.

4. Τη δημοσίευση του παρόντος στην εφημερίδα της Κυβερνήσεως αναθέτουμε στον Υπουργό Εμπορίου.

Αθήνα 4 Φεβρουαρίου 1995

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΑΡΑΜΑΝΛΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΜΠΟΡΙΟΥ

ΚΩΣΤΑΣ ΣΗΜΙΤΗΣ

Κωδικοποιούμενες διατάξεις	Διατάξεις π.δ.
Ν. 813/78	
άρθρο 1	άρθρο 1
". 2	". 2
". 3	". 1, 4
". 4	". 5
". 5	". 7
". 5 § 2 εδ. β'-ε'	". 9
". 6 §§ 1-2	". 11
". 6 §§ 3-4	". 12
". 6 § 5	". 13
". 7 § 2	". 14
". 8	". 15
". 9 § 1	". 39
". 9 § 2 εδ. 1-3	". 16
". 9 § 2 εδ. 4	". 17
". 9 § 3	". 23
". 9 § 4	". 24
". 9 § 5	". 25
". 9 § 6	". 42
". 9 § 7	". 40
". 9 § 8	". 41
". 9 § 9	". 37
". 10 §§ 1-2	". 27
". 10 § 3	". 28
". 10 § 4	". 23
". 11 § 1	". 18
". 11 § 2	". 19
". 11 § 3	". 20
". 11 § 4	". 21
". 11 § 5	". 22
". 12	". 43
". 13 § 1	". 29
". 13 § 2	". 30
". 13 § 3	". 31
". 13 § 4	". 32
". 13 § 5	". 33
". 13 § 6	". 34
". 13 § 7	". 36
". 14	". 35
". 15	". 29
". 16	". 46
". 17	". 26
". 18	". 6 §§ 1-2
". 19	". 6 §§ 3-4
". 20 § 1	". 6 § 5
". 22	". 6 § 6
". 24	". 45
". 25	". 48 § 1
". 26	". 52
". 27	". 47 §§ 1-2
". 28 § 1 εδ. 1	". 5
". 28 § 1 εδ. 2	". 6
". 28 § 2	". 16,23
". 28 § 3	". 58 § 1
". 29	". 44
". 30 § 1	". 58 § 3
". 30 § 2	". 53 § 4
". 30 § 3	". 58 § 4
". 31 § 1	". 1, 58 § 3
". 31 § 2	". 50
". 31 § 3	". 55
". 32	". 55 §§ 1-4
". 33 § 1	". 47 § 3
". 33 § 2	". 50, 55
". 33 § 3	". 55
". 34	". 49
". 35	". 57
". 36	". 66

Διατάξεις νόμων	Διατάξεις π.δ.
άρθ. 1 ν.δ. 516/70	άρθ. 51
άρθ. 8 § 3 ν. 52/75	άρθ. 1 § 1
άρθ. 13 ν. 834/78	άρθ. 2
ν. 1219/81	άρθ. 58 § 2
άρθ. 7 ν. 1219/81	άρθ. 6, 58 § 3
άρθ. 1 ν. 1229/82	άρθ. 1
άρθ. 4 ν. 1229/82	άρθ. 16 § 3, 17
άρθ. 5 ν. 1229/82	άρθ. 28
άρθ. 6 ν. 1229/82	άρθ. 18
άρθ. 7 § 1 ν. 1229/82	άρθ.29
άρθ. 7 § 2 ν. 1229/82	άρθ. 30
άρθ. 7 § 3 ν. 1229/82	άρθ. 36
άρθ. 8 ν. 1229/82	άρθ. 32, 33
άρθ. 9 § 1 ν. 1229/82	άρθ. 5
άρθ. 9 §§ 2-4 ν. 1229/82	άρθ. 3
άρθ. 10 ν. 1229/82	άρθ. 41
άρθ. 11 ν. 1229/82	άρθ. 2
άρθ. 12 ν. 1229/82	άρθ. 55
άρθ. 13 ν. 1229/82	άρθ. 50
άρθ. 1 § 1 ν. 1279/82	άρθ. 4
άρθ. 36 § 2 ν. 1316/83	άρθ. 1
άρθ. 33-34 ν. 1406/83	άρθ. 56
άρθ. 1 ν. 1417/84	άρθ. 58 § 4
άρθ. 33 § 4 ν. 1473/84	άρθ. 56
άρθ. 44 § 7 περ. δ' ν. 1566/85	άρθ. 4
άρθ. 4 ν. 1598/86	άρθ. 58 § 5
άρθ. 21 ν. 1646/86	άρθ. 4
άρθ. 16 ν. 1738/87	άρθ. 58 § 6
άρθ. 34 ν. 1759/88	άρθ. 4
άρθ. 10 ν. 1847/89	άρθ. 32 § 3
άρθ. 1 ν. 1861/89	άρθ. 58 § 7
άρθ. 2 ν. 1861/89	άρθ. 2
άρθ. 4 ν. 1861/89	άρθ. 56
άρθ. 22 ν. 1868/89	άρθ. 37
άρθ. 6 § 1 ν. 1898/90	άρθ. 58 § 8
άρθ. 6 § 2 ν. 1898/90	άρθ. 2
άρθ. 7 ν. 1898/90	άρθ. 4
άρθ. 5 § 4 ν. 1900/90	άρθ 4
άρθ. 1 § 1 ν. 1930/91	άρθ. 4
άρθ. 1 § 3 ν. 1930/91	άρθ. 50, 55 § 9
άρθ. 1 § 4 ν. 1930/91	άρθ. 22
άρθ. 4 ν. 1953/91	άρθ. 38 §§ 1-3
άρθ. 1 § 1 ν. 1962/91	άρθ. 58 § 9
άρθ. 1 § 2 ν. 1962/91	άρθ. 38
άρθ. 2 ν. 1962/91	άρθ. 53 § 4

Α.Υ.Δ. 81775/91	άρθ. 53 § 4
άρθ. 3 § 2 ν. 1962/91	άρθ. 50
άρθ. 55 ν. 1969/91	άρθ. 4
άρθ. 40 ν. 2008/92	άρθ. 4
άρθ. 27 § 7 ν. 2009/92	άρθ. 4
Α.Υ.Δ. 13992/92	άρθ. 58 § 9
άρθ. 15 ν. 2018/92	άρθ. 53 § 4
άρθ. 1 ν. 2041/92	άρθ. 7
άρθ. 2 § 1 ν. 2041/92	άρθ. 11
άρθ. 2 § 2 ν. 2041/92	άρθ. 13
άρθ. 3 ν. 2041/92	άρθ. 43
άρθ. 4 ν. 2041/92	άρθ. 6
άρθ. 5 § 1 ν. 2041/92	άρθ. 58 § 10
άρθ. 5 § 2 ν. 2041/92	άρθ. 58 § 11
άρθ. 5 § 3 ν. 2041/92	άρθ. 58 § 12
άρθ. 5 § 4 ν. 2041/92	άρθ. 58 § 13
άρθ. 5 § 5 ν. 2041/92	άρθ. 58 § 14
άρθ. 5 § 6 ν. 2041/92	άρθ. 60
άρθ. 5 § 7 ν. 2041/92	άρθ. 61
άρθ. 6 ν. 2041/92	άρθ. 59
άρθ. 7 ν. 2041/92	άρθ. 53
άρθ. 8 §§ 1-4 ν. 2041/92	άρθ. 8
άρθ. 8 § 5 ν. 2041/92	άρθ. 9
άρθ. 8 § 6 ν. 2041/92	άρθ. 8, 9, 53
άρθ. 9 § 1 ν. 2041/92	άρθ. 38 § 4
άρθ. 9 § 3 ν. 2041/92	άρθ. 48 § 2
άρθ. 9 § 4 εδ. α-β ν. 2041/92	άρθ. 11 § 3
άρθ. 9 § 4 εδ. γ ν. 2041/92	άρθ. 50
άρθ. 10 § 1 ν. 2041/92	άρθ. 6 § 5
άρθ. 10 § 3 ν. 2041/92	άρθ. 4
άρθ. 13 ν. 2041/92	άρθ. 11 § 3
άρθ. 71 § 1 ν. 2065/92	άρθ. 7, 9
άρθ. 71 § 2 ν. 2065/92	άρθ. 8, 9, 53
άρθ. 6 ν. 2206/94	άρθ. 63
άρθ. 2 Ν. 2235/94	
§ 1	άρθ. 64
§ 2	άρθ. 58 § 10
§ 3	άρθ. 58 § 12
§ 4	άρθ. 60, 61
§ 5	άρθ. 4
§§ 6-7	άρθ. 4 § 1, ιη
§ 8	άρθ. 5
§ 9	άρθ. 7
§ 10	άρθ. 17
§ 11	άρθ. 24
§ 12	άρθ. 41 §§ 2-3

§ 13	άρθ. 28 § 1
§ 14	άρθ. 18
§ 15	άρθ. 19, 20, 21
§ 16	άρθ. 62
§ 17	άρθ. 29 § 4
§ 18	άρθ. 29 § 5
§ 19	άρθ. 26
§ 20	άρθ. 6
§ 21	άρθ. 52
§ 22	άρθ. 47 § 2
§ 23	άρθ. 48 § 3
§ 24	άρθ.54 § 1
§ 25 εδ. 1-2	άρθ. 10
§ 25 εδ. 3	άρθ. 54 § 2
§ 26	άρθ. 54 § 3
§ 27	άρθ. 7
§ 28	άρθ. 7
§ 29	άρθ. 37 § 4
§ 30	άρθ. 17
§ 31	άρθ. 63
άρθ. 3 ν. 2235/94	άρθ. 65

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ